Daniel Florentin

Le déclin au quotidien.

Stratégies immobilières et pratiques sociales face au déclin à Leipzig

Mémoire de M2
Sous la direction de Sylvie Fol (Paris I) et Frédéric Dufaux (Paris X)
Université Paris I Panthéon-Sorbonne
Master Recherche « Aménagement du Territoire et Urbanisme »
2008 - 2009

Sommaire

Sommaire 1

Remerciements 4

Introduction 5

I/ Le déclin, mode d'emploi pour une approche micro-géographique 16

A/ Leipzig, une « shrinking city » insérée dans des spirales de déclin 16

1/ Une double spirale générale : la transformation post-industrielle et le déclin démographique européen 16

2/ Troisième spirale générale : les difficultés financières des communes allemandes, et en particulier est-allemandes 26

3/ La crise actuelle, une quatrième spirale ? 30

4/ Leipzig et la transition vers la société du déclin ? 32

B/ Retour critique sur une première typologie du déclin à grande échelle 34

1/ Un atlas social 34

2/ Les critères utilisés et les problèmes de continuité 35

3/ Les dix types isolés et les biais soulignés 37

C/ Proposition pour une nouvelle typologie 41

1/ Les critères 42

2/ Précautions méthodologiques, limite de la classification 45

3/ Réalisation de CAH et analyse des structures émergentes 47

4/ Une conclusion partielle 55

II/ La jungle immobilière : entre innovation et résignation ? Les stratégies immobilières face au déclin 58

A/ La LWB (le bailleur communal) : destruction et marketing – politique de services et gestion pragmatique 62

1/ Une logique économique et financière ? 62

2/ Une logique marketing et commerciale : la révolution des services (1) 72

B/ Anticiper le déclin : les recettes de l'adaptation 80

1/ Kontakt, un modèle de gestion du déclin ? 80

2/ La Wogetra : entre innovation, services et difficultés 95

3/ A la limite du dumping : les stratégies de la Neutecta 102

C/ Les autres : endettement et autres difficultés. Vers une simplification du marché ? 103

1/ La VLW : les difficultés d'un groupe endetté 103

2/ Un propriétaire privé aussi en difficulté 107

3/ Vers une simplification du marché ? 108

III/ Perceptions et pratiques du déclin 111

A/ Le déclin vu par le prisme journalistique, étude d'un journal citoyen de Grünau : Grün As et la rénovation urbaine 115

1/ Qu'est-ce que *Grün As* ? 115

2/ Qui parle dans *Grün As* ? 119

3/ La mise en scène de la rénovation : explication pédagogique et vision critique ? 121

4/ Les fils de la contestation 128

5/ La promotion d'un quartier en mouvement 131

B/ Le déclin au quotidien : vivre en Plattenbauten 133

1/Introduction 133

2/ Défense et illustration des grands ensembles : vivre bien en *Plattenbau* 144

a/ L'entrée dans le confort moderne 144

b/ La volonté de rester toute sa vie dans ce logement 147

c/ Le rôle de la coopérative dans cette perception 151

d/ Nuance 1 : la perte malgré tout d'une certaine sociabilité 155

e/ Nuance 2 : quelques voix dissidentes malgré tout 158

3/ Perception du déclin général de la ville : une double approche paradoxale 160

a/ Une double approche paradoxale 160

b/ Un tableau relativement sombre de la situation démographico-économique : 162

c/ Des critiques de la politique municipale 169

4/ Approche par quartier 171

a/ Mockau ou les périurbains de l'intérieur 172

b/ Grünau ou la ville dans la ville 176

c/ Paunsdorf ou l'extension paisible, les nouveaux grands ensembles 182

d/ Vivre au centre, le royaume de l’accessibilité bonifiée 183

Conclusion 185

Bibliographie 186

Annexe 1 : index des illustrations 192

Annexe 2 : index des entretiens réalisés 194

Annexe 3 : grilles d’entretiens 195

Grille d’entretien bailleurs 195

Grille d’entretien journal Grün As 198

Grille d’entretien habitants 200

Remerciements

Ce mémoire n'aurait pu avoir cette forme sans la coopérative Kontakt, qui a très gentiment accepté de me prendre en stage pendant quelques mois pour me permettre d'observer la gestion des problématiques du déclin de l'intérieur. Du cacao du matin aux visites détaillées de tous les recoins de la ville, en passant par des discussions quotidiennes et un soutien logistique permanent, ce travail doit beaucoup à Siegfried Schlegel : qu'il en soit très sincèrement remercié. Du directeur de la coopérative – M. Löhnert – aux différents employés de Kontakt et aux habitants, je dois un grand merci à tous pour leur disponibilité, leur écoute, leur accueil et leur gentillesse. Ils ont su rendre non seulement cette étude plus facile, mais l'expérience plus enrichissante, parfois triste, souvent drôle, toujours très humaine.

Mes remerciements vont aussi à ceux qui ont pu m'aider pendant l'écriture ou la relecture de ce mémoire, et tout particulièrement à Elena et à Joanna pour le décryptage - parfois ardu - de certains « saxonismes », à Rémy, Pierre et Joëlle pour les relectures, à Minka, Romana, Yen-Chun et tant d'autres pour leur soutien.

Je remercie Gabriel Dupuy d'avoir bien voulu présider le jury de soutenance de ce travail.

Je tiens enfin à remercier chaleureusement Sylvie Fol et Frédéric Dufaux, pour avoir accepté de diriger ce travail et de continuer une aventure leipzigoise commencée l'an dernier. Leurs conseils avisés, leurs relectures critiques et leur disponibilité sans faille m'ont permis d'avancer dans ma réflexion.

Introduction

Entre l'îlot de stabilité et les spirales du déclin

Dans un monde urbain est-allemand traversé par un mouvement général de déclin, Leipzig a pu être présenté comme un « îlot de stabilité » (Herfert, 2002). Cette image fait de Leipzig un « phare » (*Leuchtturm*, entretien *Grün As*) dans un océan de difficultés urbaines. Pourtant, si cette métaphore souligne peut-être une réalité démographique à court terme[1], elle ne correspond pas pleinement à la situation économique et sociale de la ville. L'ancienne patrie d'adoption de Bach et Mendelssohn est souvent proche de la fausse note en termes de chômage, d'augmentation de la précarité ou de finances publiques. Leipzig, au même titre que la plupart des autres villes de l'Est de l'Allemagne, est ainsi engagée dans une série de spirales négatives, qu'elles soient démographiques, économiques, sociales ou urbaines (Florentin, 2008). L'ensemble de ces spirales correspond aux différents marqueurs de ce qui est traditionnellement appelé la transition post-socialiste. Ce processus politique, économique et social a fait passer en quelques années un territoire autrefois inséré dans un régime d'économie dirigée à une économie ouverte et concurrentielle à laquelle il n'était pas préparé. Il est davantage qu'une simple transition ; il s'apparente bien plus à ce que Christine Hannemann a appelé une « déséconomisation » (Hannemann, 2003 ; Kil, 2001), version amplifiée de la désindustrialisation qui a vu la quasi intégralité du système productif disparaître sans être nécessairement suivie par une mue vers une économie tertiaire. A l'image de la plupart des villes de l'ancienne République Démocratique Allemande, Leipzig a ainsi fait l'expérience d'une crise violente, d'une « thérapie de choc » (Bontje, 2004), qui n'a pas été sans générer des effets sociaux et spatiaux toujours présents. C'est l'accumulation et l'articulation de ces spirales dans un processus de long terme et pas seulement dans une crise éphémère qui conduisent à faire de la ville de Leipzig une ville en déclin, une *schrumpfende Stadt.*[2]

[1] Son intensité est à nuancer et il faut la replacer dans un contexte de plus longue durée (Florentin, 2008)

[2] Le terme de *Schrumpfung* est flou et ambigu (Brandstetter, Lang, & Pfeifer,2005), ce qui rend son usage d'autant plus compliqué. Pour un retour théorique et syntaxique sur la notion, que l'on retrouve dans les études urbaines anglo-saxonnes sous le terme de *shrinkage* et que l'on approche par le français déclin, cf. introduction du mémoire de Master 1, 2008 et (Florentin, Fol, Roth, 2009)

L'image de l'îlot de stabilité et celle des spirales déclinantes semblent contradictoires, comme en décalage. Elles semblent opposées, mais le sont-elles pleinement ? Ne peut-on aussi y voir les signes d'une ville dont le développement se ferait selon plusieurs rythmes, alternant les lieux de la croissance, ceux du déclin et les espaces en situation intermédiaire ? C'est ce paradoxe que semblait souligner une sorte de maxime populaire reprise par la *Süddeutsche Zeitung* : « wenn etwas geht im Osten, dann in Leipzig » (quand il se passe quelque chose à l'Est, alors c'est à Leipzig, 10 novembre 2004). L'article esquissait à grands traits le portrait sombre et réaliste de la commune, tout en soulignant ce décalage : « la ville n'a pas d'argent, de nombreuses maisons sont vacantes et un habitant sur cinq est au chômage. Mais l'arrivée de DHL soulève une vague d'optimisme et de patriotisme local ». On ne saurait mieux dire cette tension entre la réalité d'une situation difficile et son expression socialement ou spatialement différenciée. En d'autres termes, le déclin urbain est un agrégat de différents facteurs et processus, aussi bien démographiques, économiques, sociaux qu'urbains, qui interagissent et se traduisent par des réalités multiples, une sorte de ville aux mille visages, qui déclinant, qui stagnant, qui croissant.

La Schrumpfung *à grande échelle : les différents visages du déclin, les disparités socio-spatiales et « l'effet Plattenbau »*

Cette image d'une ville aux visages complexes souligne une réalité de plus en plus prégnante, celle de disparités socio-spatiales accrues. A la différence de l'ère socialiste où les différences ont pu être nivelées, la période actuelle semble marquée par une amplification des écarts sociaux et des inégalités spatiales (Wiessner, 2007). Pour certains acteurs, il s'agit d'ailleurs d'une sorte de réactivation de ces disparités, comme un retour à la situation socio-spatiale qui prévalait avant la Seconde Guerre mondiale (entretien Löhnert, Kontakt). Si les deux contextes historiques ne sont pas comparables, on peut cependant retenir cette idée d'une aggravation des inégalités.

En un sens, Leipzig pourrait se « stabiliser » au prix d'un accroissement des disparités socio-spatiales. Elle alternerait ainsi entre les quartiers déclinants et parfois abandonnés ou délaissés par les pouvoirs publics ou les bailleurs, les quartiers en croissance dont on encourage le développement, et les quartiers stagnants dont le devenir est souvent vacillant. Cela invite à une approche non seulement générale à l'échelle de la ville, mais aussi à une échelle plus

locale, celle des quartiers, pour analyser la manière dont s'expriment ces différences et leur évolution à court, moyen et long terme.

L'idée est de chercher à isoler des structures spatiales, des entités géographiques dont on pourrait observer l'évolution face aux phénomènes caractérisant le déclin, qu'il s'agisse de la vacance, de l'augmentation de la précarité ou du vieillissement. Durant les premières années qui ont succédé à la chute du Mur de Berlin, les quartiers les plus touchés par des problèmes urbains comme celui de la vacance ont été les quartiers centraux, caractérisés par un parc immobilier ancien, essentiellement de l'époque wilhelminienne[3]. A l'issue d'une réhabilitation du parc ancien assez avancée et d'une politique de marketing urbain jouant sur l'image de marque de ces immeubles des quartiers centraux (Lütke-Daldrup, 2000 et 2003), le déclin, ou tout du moins l'un de ses aspects urbains les plus marquants, la vacance, s'est comme transféré vers les quartiers de grands ensembles, les fameux *Plattenbauten*. L'une des hypothèses que nous voudrions tester à l'épreuve des réalités est celle de l'existence de ce qu'on pourrait appeler un « effet *Plattenbau* », qu'il faut voir comme une forme de déclin aggravé.

Ces quartiers sont souvent l'objet de discours publics fortement défavorables, assimilant fréquemment ces zones de grands ensembles à divers maux sociaux. Le terme lui-même est représentatif d'une certaine idéologie : ce type de bâti a en effet été brandi par le régime socialiste comme symbole de sa politique de logement et d'entrée dans le confort moderne. Par contrecoup, il a été stigmatisé par le régime mis en place après la réunification, comme symptôme des erreurs accomplies par le régime antérieur. Habitat destiné originellement à une population relativement mélangée socialement, voire assez privilégiée, les *Plattenbauten* sont souvent considérés -à tort- comme de l'habitat social. C'est notamment le résultat d'un double processus : une paupérisation des populations qui y vivent, et l'importation d'un concept ouest-allemand. Les zones de grands ensembles de l'Ouest de l'Allemagne, génériquement nommées *Grosswohnsiedlungen*, sont en effet comparables aux logements sociaux tels qu'ils existent en France. Leur image a souvent été plaquée à une réalité pourtant fondamentalement différente, celle des *Plattenbauten*. Une approche à grande échelle pourrait permettre de tester la validité de cet « effet *Plattenbau* » qui existe dans les discours. Cet effet serait finalement une spirale du déclin, un processus social et une sorte d'effet de structure lié à l'alliance étroite de l'évolution de la structure sociale et de la représentation publique et

[3] Il s'agit de l'époque dite *Gründerzeit*, qui correspond aux règnes de Guillaume Ier et II (1870-1918)

sociale de ce type de bâti. En d'autres termes, « l'effet Plattenbau » serait un processus et le résultat de ce processus liant la paupérisation des zones de grands ensembles et les représentations négatives dont elles sont l'objet dans les discours publics des médias et de certains acteurs politiques.

A Leipzig, certains travaux ont pu montrer que les quartiers périphériques, et en particulier les quartiers de grands ensembles, seraient désormais les plus touchés par la vacance et les phénomènes d'appauvrissement de la population (Haller, 2002). L'idée est d'observer l'évolution de ce phénomène sur le moyen et le long terme, pour mieux saisir les causes structurelles à l'œuvre dans les processus d'augmentation des disparités socio-spatiales. Notre approche se veut double. Nous voulons d'un côté peindre le tableau de l'évolution d'indicateurs aussi bien démographiques, socio-économiques qu'urbains, pour faire le portrait aussi précis que possible des visages du déclin. Nous cherchons de l'autre à doubler cette approche quantitative par une étude de quelques cas isolés, pour tester cet « effet *Plattenbau* », notamment par une approche par les pratiques sociales des habitants de ces grands ensembles. En un sens, « l'effet Plattenbau » serait l'extension sur un territoire donné des effets de la « perforation urbaine » à l'œuvre dans la ville.

Le concept de « ville perforée » a en effet été utilisé par l'ancien responsable de l'aménagement de la ville, Engelbert Lütke-Daldrup, pour décrire une situation qui semble être le cauchemar des planificateurs et la réalité de Leipzig : la ville à trous. Les nombreuses friches industrielles et logements vacants ont ainsi contribué à créer ce paysage improbable, notamment dans la partie Est de la ville. Si Lütke-Daldrup a fait de ce concept un descriptif de la situation présente, un point de départ pour à la fois reconnaître la réalité du déclin et enclencher des actions publiques pour contrer cette spirale, cette image de la perforation est sans doute à voir non seulement comme le résultat d'un processus, mais aussi comme un processus lui-même. La perforation, avec toutes les précautions nécessaires à l'emploi de ce type de métaphore, peut alors se comprendre de façon plus large, et s'élargir à la perforation économique, sociale, urbaine. La perforation sociale est par exemple à comprendre comme le processus d'érosion du tissu économique et de précarisation sociale accru, dont il faut analyser la prégnance dans les zones de grands ensembles en particulier.

S’adapter au déclin ? Stratégies immobilières et pratiques sociales

Si les processus de la *Schrumpfung* se déclinent sous la forme d’une mosaïque de situations, c’est aussi en partie le reflet des stratégies qui ont pu être mises en place par les différents groupes immobiliers, pour s’adapter ou non au déclin, et le résultat de pratiques sociales des habitants.

Au-delà du travail de définition et de description des différentes formes du déclin, ce travail cherche ainsi à étudier les stratégies d’adaptation ou l’absence d’adaptation au déclin. Il s’agit donc de dresser les contours d’un tableau du déclin autour de deux entrées : les pratiques de l’économie immobilière et les pratiques sociales, à savoir les stratégies de certains acteurs particuliers (les acteurs immobiliers) et les perceptions des habitants.

- Le débat sur la *Schrumpfung* a l’originalité d’être né du monde de la pratique. Ce sont les groupes immobiliers qui ont en quelque sorte tiré la sonnette d’alarme, touchés par la première conséquence du déclin, la vacance (Kil, 2001). Cette prise de conscience a suscité un débat public, et a généré une politique, le programme *Stadtumbau Ost*. Mais on peut se demander si des stratégies particulières ont été testées par les différents groupes immobiliers pour lutter contre ces phénomènes de déclin. Le programme *Stadtumbau Ost* a-t-il été le remède miracle et unique ? Les processus de déclin ont-ils généré des stratégies alternatives d’adaptation (Glatter, 2003) ?

  L’idée est en fait de mieux comprendre les outils utilisés pour définir les stratégies de location et de développement des différents groupes. L’hypothèse que nous cherchons à tester est celle d’une reprise en main par certains acteurs locaux de la politique de rénovation, qui s’accompagne de la mise en place de stratégies locatives offensives. Ces stratégies reposeraient sur deux piliers, le marketing, et les services aux clients, et non plus aux usagers. La logique est sans doute moins celle d’un passage d’un service public à une antenne privatisée que la transition vers une logique commerciale, centrée davantage sur le client que sur le bâti. Ce tableau permet aussi de mieux identifier les différences entre les diverses sociétés immobilières, et éventuellement de mesurer le degré d’intégration des problématiques du déclin dans leurs stratégies de développement.

- Si les différents groupes immobiliers ont pu concevoir des stratégies d'adaptation au déclin, qu'en est-il pour les habitants ? Comment ces processus sont-ils vécus et perçus par les habitants ? La question qui se pose est celle de l'impact de la transformation post-socialiste non plus à l'échelle de la ville ou des grands groupes immobiliers, mais à celle du quotidien.

  Nous proposons un double cheminement pour ce qui n'est qu'une première ébauche d'une étude sur l'espace perçu et vécu du déclin : à la fois l'analyse d'un journal citoyen engagé à Grünau (articles depuis 1997) et la chronique orientée des perceptions d'un panel d'habitants de la coopérative Kontakt. Les perceptions du déclin sont très peu analysées dans la littérature universitaire ou professionnelle[4] : l'étude est donc avant tout exploratoire, pour essayer d'identifier les processus de déclin par le prisme de la transformation post-socialiste telle qu'elle a été ou est vécue par les habitants.

  Plusieurs questions guident cette approche par les habitants : la *Wende*[5] est-elle vue comme une rupture majeure ? Comment le programme de rénovation urbaine a-t-il été vécu ? L'idée est de mieux cerner, sur la durée, les pratiques sociales des habitants, pour voir si les processus de déclin influent sur l'univers quotidien et de quelle manière ils le modifient. On peut éventuellement envisager des dissemblances entre des groupes différents dans leurs pratiques et leurs visions du déclin, que ce soit en fonction de catégories démographiques, sociales ou selon les différents types d'habitat.

  L'une des hypothèses fortes de cette étude cherche à tester une sorte « d'effet *Plattenbau* inversé » : à l'opposé des stigmatisations récurrentes dont ils font preuve, les grands ensembles sont-ils des lieux appréciés par leurs habitants ? Cet enthousiasme pour les *Platten* est-il unanimement partagé ou marque-t-il aussi des ruptures entre anciens habitants attachés à ce type de bâti et nouvelles générations plus critiques ? Le principe est de montrer un éventuel contraste très fort entre l'image

[4] à l'exception notable d'une étude sur les impacts de *Stadtumbau Ost* à Hoyerwerda, Wolfen et Weisswasser (Kabisch, Peter, & Bernt, 2007) ou d'une enquête sur un quartier de grands ensembles berlinois (Heusinger, Schuster, & Wolter, 2009)

[5] Le tournant, strictement. Il s'agit du mot couramment utilisé pour évoquer la chute du Mur de Berlin et ses conséquences. Que ce soit dans les discours publics ou dans les conversations informelles, il n'est pas rare que la distinction majeure soit insérée entre l'avant et l'après-*Wende*.

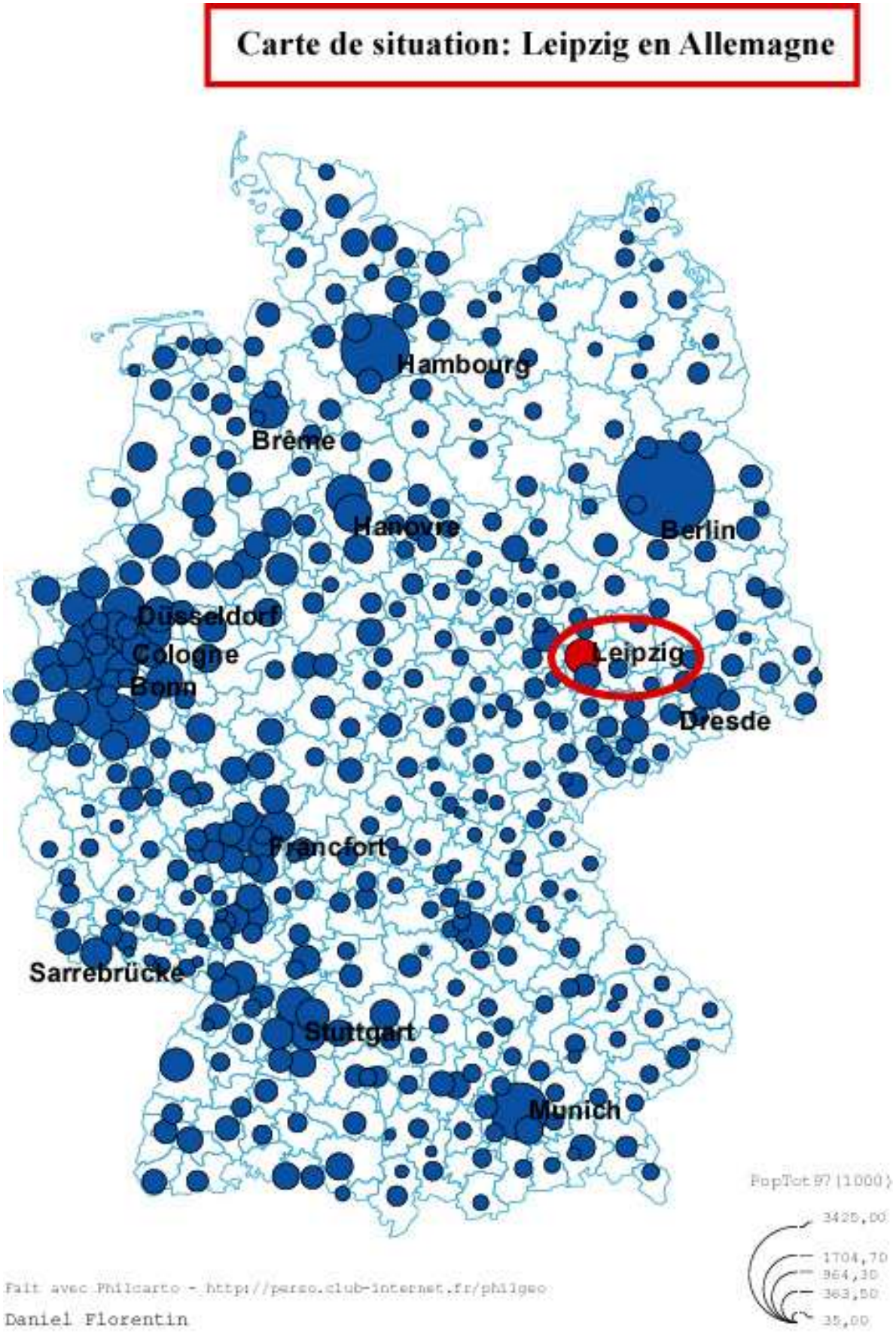
extérieure extrêmement galvaudée de ces grands ensembles et la perception interne des habitants.

De façon synthétique, ce travail s'organise autour de trois axes problématiques, articulés autour de la notion du déclin et des pratiques d'adaptation au déclin

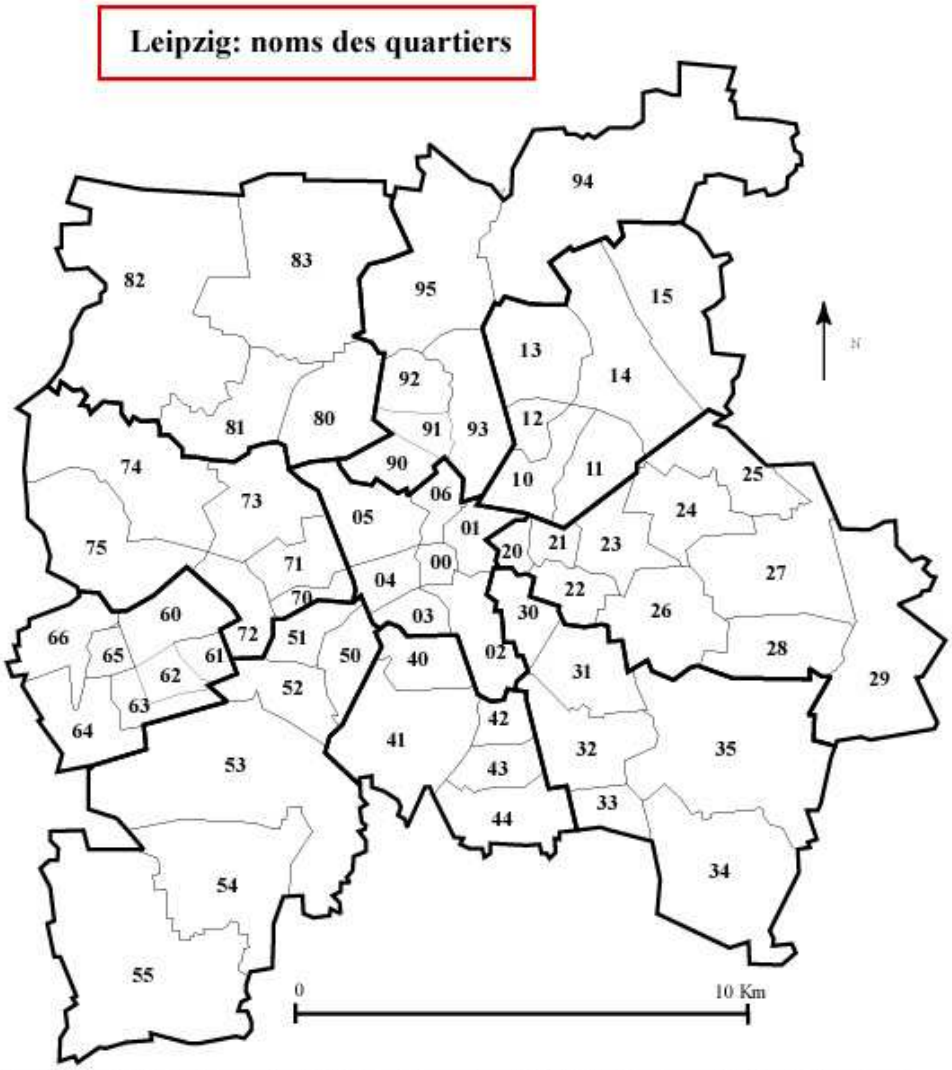
- Comment caractériser le déclin à grande échelle ? peut-on avoir une approche locale du déclin ? Peut-on parler d'un « effet-*Plattenbau* » ? Le déclin, mode d'emploi pour une approche micro-géographique

- Quelle stratégie de lutte contre le déclin est menée par les différents bailleurs de la ville ? La jungle immobilière et les méthodes alternatives d'adaptation au déclin

- Quelles sont les pratiques sociales et les perceptions du déclin des habitants ? Le déclin au quotidien

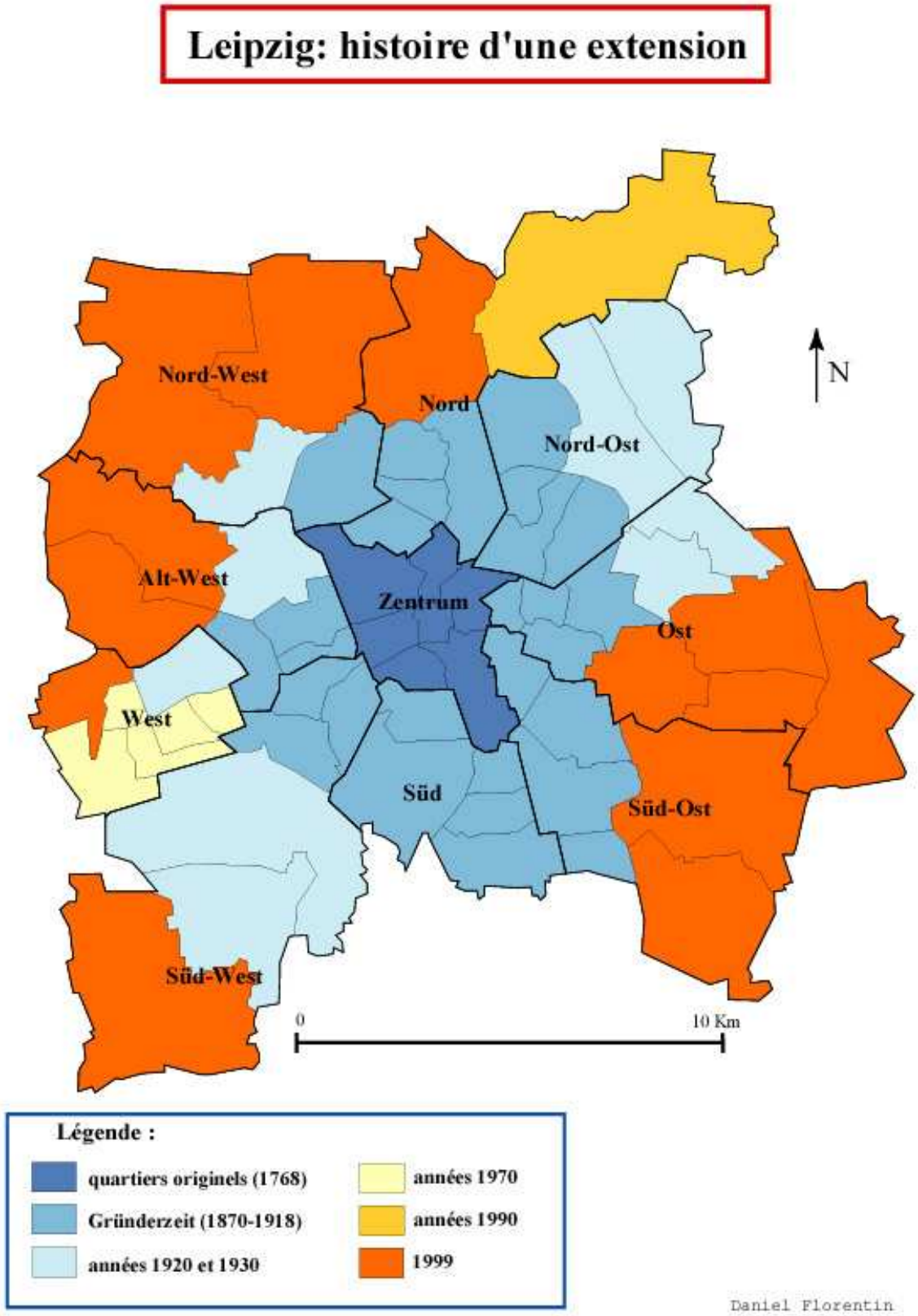


Carte 1 : carte de situation. Leipzig dans le territoire allemand
Source : élaboration personnelle. Données issues du logiciel Philcarto



Stadtbezirk Mitte 00 Zentrum 01 Zentrum-Ost 02 Zentrum-Südost 03 Zentrum-Süd 04 Zentrum-West 05 Zentrum-Nordwest 06 Zentrum-Nord	**Stadtbezirk Nordost** 10 Schönefeld-Abtnaundorf 11 Schönefeld-Ost 12 Mockau-Süd 13 Mockau-Nord 14 Thekla 15 Plaußig-Portitz	**Stadtbezirk Ost** 20 Neustadt-Neuschönefeld 21 Volkmarsdorf 22 Anger-Crottendorf 23 Sellerhausen-Stünz 24 Paunsdorf 25 Heiterblick 26 Mölkau 27 Engelsdorf 28 Baalsdorf 29 Althen-Kleinpösna	**Stadtbezirk Südost** 30 Reudnitz-Thonberg 31 Stötteritz 32 Probstheida 33 Meusdorf 34 Liebertwolkwitz 35 Holzhausen
Stadtbezirk Süd 40 Südvorstadt 41 Connewitz 42 Marienbrunn 43 Lößnig 44 Dölitz-Dösen	**Stadtbezirk Südwest** 50 Schleußig 51 Plagwitz 52 Kleinzschocher 53 Großzschocher 54 Knautkleeberg-Knauthain 55 Hartmannsdorf-Knautnaundorf	**Stadtbezirk West** 60 Schönau 61 Grünau-Ost 62 Grünau-Mitte 63 Grünau-Siedlung 64 Lausen-Grünau 65 Grünau-Nord 66 Miltitz	**Stadtbezirk Alt-West** 70 Lindenau 71 Altlindenau 72 Neulindenau 73 Leutzsch 74 Böhlitz-Ehrenberg 75 Burghausen-Rückmarsdorf
Stadtbezirk Nordwest 80 Möckern 81 Wahren 82 Lützschena-Stahmeln 83 Lindenthal	**Stadtbezirk Nord** 90 Gohlis-Süd 91 Gohlis-Mitte 92 Gohlis-Nord 93 Eutritzsch 94 Seehausen 95 Wiederitzsch		

Carte 2 : Leipzig. Noms des quartiers
Source : élaboration personnelle



Carte 3 : Leipzig et les annexions
Source : élaboration personnelle

Première partie

Le déclin, mode d'emploi pour une approche micro-géographique

Sommaire :

A/ Leipzig, une « *shrinking city* » insérée dans des spirales de déclin

1/ Une double spirale générale : la transformation post-industrielle et le déclin démographique européen
2/ Troisième spirale générale : les difficultés financières des communes allemandes, et en particulier est-allemandes
3/ La crise actuelle : une quatrième spirale ?
4/ Leipzig et la transition vers la société du déclin ?

B/ Retour critique sur une première typologie du déclin à grande échelle

1/ Un atlas social
2/ Les critères utilisés et les problèmes de continuité
3/ Les dix types isolés et les biais soulignés

C/ Propositions pour une nouvelle typologie

1/ Les critères utilisés
2/ Précautions méthodologiques, les limites de la classification
3/ Réalisation d'une classification ascendante hiérarchique et structures spatiales émergentes : un « effet *Plattenbau* » ?
4/ Conclusion partielle

I/ Le déclin, mode d'emploi pour une approche micro-géographique

A/ Leipzig, une « shrinking city » insérée dans des spirales de déclin

En quelques dix années, de 1989 à 1999, la ville de Leipzig a vu sa population baisser de près de 100 000 unités. La ville qui concurrençait Münich dans les années 1930, avec une population approchant les 700 000 habitants, peinait, à la fin des années 1990, à atteindre le seuil symbolique des 500 000 habitants. De façon parallèle, le tissu économique leipzigois s'est profondément élimé, puisque 90% des 100 000 emplois industriels de la ville ont disparu entre 1989 et 1993. Cette érosion aussi rapide que violente du système productif doublée d'une sévère perte démographique n'est pas une exception, mais bien l'un des exemples prononcés des conséquences de la transformation post-socialiste. Leipzig s'insère ainsi dans des logiques plus générales du déclin urbain, dans un engrenage de spirales et de processus socio-économiques et politiques qui interagissent et s'accumulent, aux différentes échelles d'analyse.

Il ne s'agit pas ici d'opérer un retour sur la naissance du débat sur les *shrinking cities* en Allemagne et sur les acteurs qui le portent[6], mais de replacer Leipzig dans un contexte plus large, celui du déclin urbain à l'échelle européenne, allemande, est-allemande, ou saxonne. En jouant sur les échelles, on fait apparaître à la fois le régulier et le particulier, tout ce qui fait de Leipzig une ville en déclin comme d'autres, mais aussi une ville en déclin pas comme les autres.

1/ Une double spirale générale : la transformation post-industrielle et le déclin démographique européen

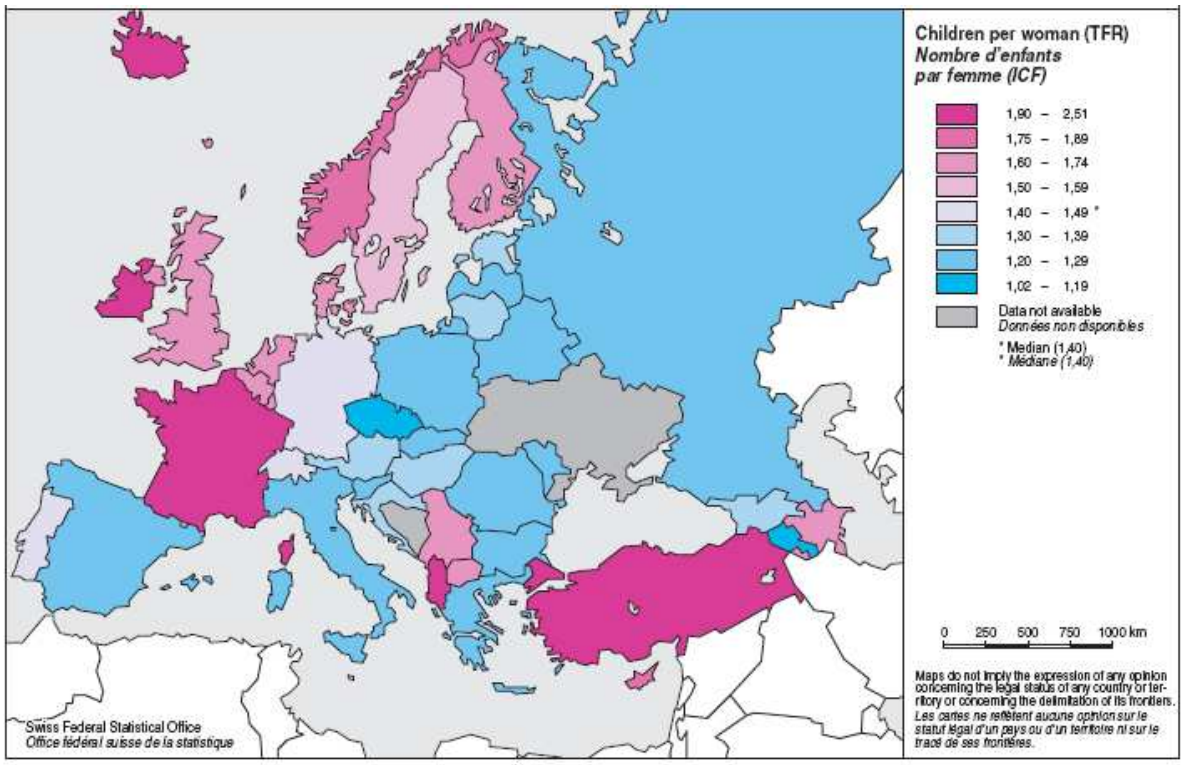
La ville de Leipzig s'intègre dans des mouvements et processus de fond qui traversent les sociétés européennes. Elle n'est pas l'exception déclinante dans un foisonnement dynamique, mais bien l'incarnation de certaines mutations que l'on retrouve à une échelle plus large.

[6] Cette analyse a déjà été faite dans un précédent travail (Florentin, 2008 ; et Florentin, Fol, & Roth, 2009)

Deux mouvements semblent liés l'un à l'autre : la transformation post-industrielle et le tournant démographique. Ces deux mouvements sont à la fois européens, ou occidentaux, mais prennent une couleur particulière dans le contexte de la transformation post-socialiste.

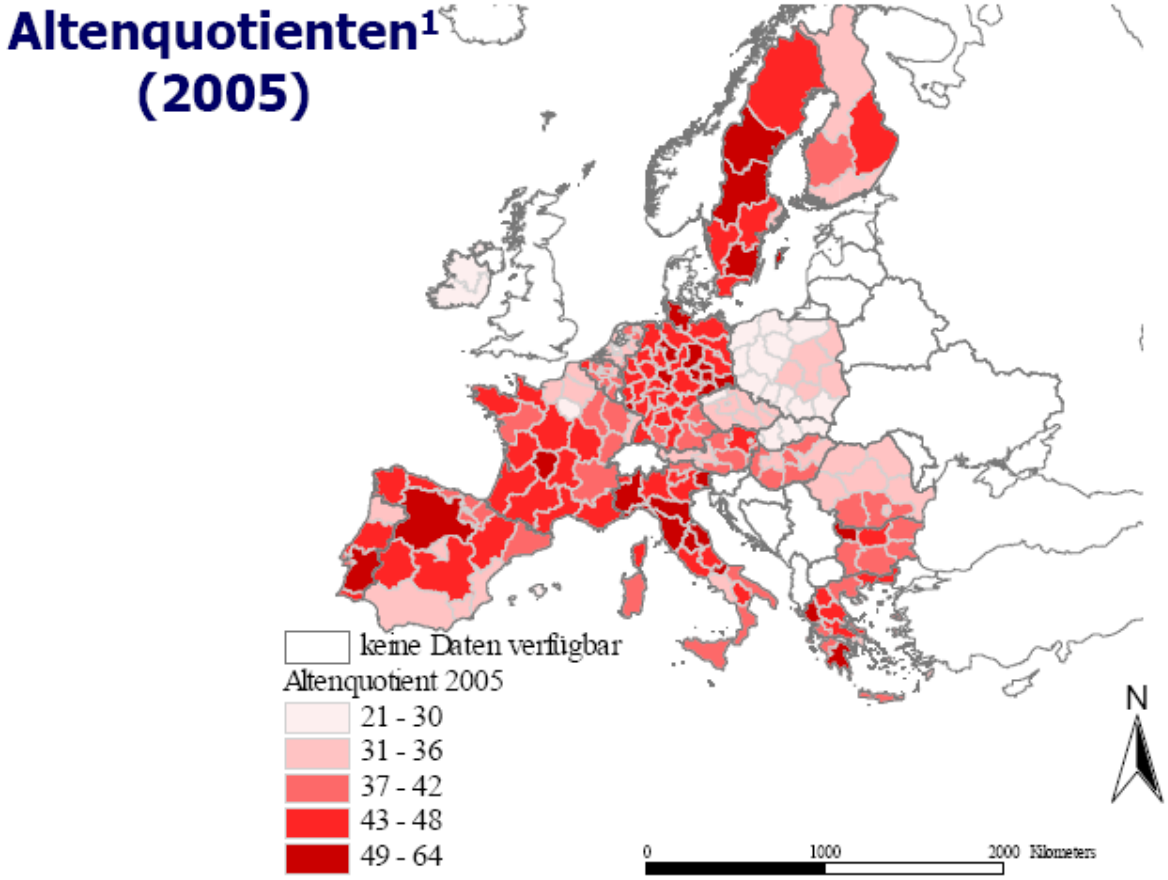
Le tournant démographique (der demographische Wandel)

Le tournant démographique est un thème et un terme qui s'est imposé assez récemment dans le débat public européen et allemand (Commission européenne, 2005). Il repose sur deux piliers : la baisse de la fécondité et des naissances d'un côté, le vieillissement de l'autre. Il correspond en quelque sorte à l'entrée dans une société plus âgée, une Europe des têtes grises (cf. carte 4). Sans compensation par des flux migratoires importants, il conduit à un dépeuplement progressif et à un vieillissement accéléré des différents pays européens (cf. carte 5) et pose à cet égard un certain nombre de questions politiques sur la gestion de cette dépopulation annoncée.



Carte 4 : Indicateur Conjoncturel de Fécondité (ICF) en Europe en 2001
Source : Conseil de l'Europe, *Recent Demographic developments in Europe*, Strasbourg 2002

Le phénomène est certes européen, mais le tournant démographique prend une dimension particulièrement sensible en Allemagne, et plus encore à l'Est de l'Allemagne. La carte 4 illustre la faible fécondité de l'Allemagne, largement en-dessous du taux de 2,1 enfants par femme que l'on considère comme nécessaire à la reproduction à l'identique d'une population. Les données au niveau de l'ensemble de l'Allemagne ont en fait tendance à écraser les disparités très fortes entre l'Est et l'Ouest. S'il est vrai que l'Ouest de l'Allemagne a lui aussi une fécondité peu élevée, l'Allemagne de l'Est a cependant un profil plus proche de pays comme la République Tchèque ou la Pologne que de la Suisse ou du Portugal, contrairement à ce que la carte pourrait laisser croire.



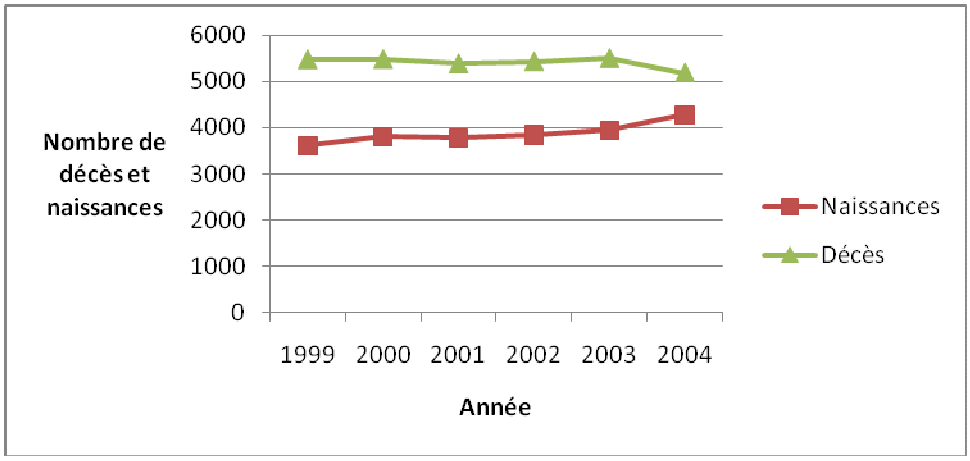
Carte 5 : vieillissement en Europe, l'exemple du quotient de personnes âgées[7] en 2005
Source : Maeding, 2007

L'importance majeure pour l'Allemagne de ces enjeux démographiques se retrouve dans d'autres indicateurs. En 2000, le taux de natalité dans les nouveaux Länder était de 1,4‰, soit

[7] Ce quotient correspond au rapport entre la population dépassant les 65 ans et la population âgée de 15 à 64 ans. Cela traduit plus ou moins la part des retraités par rapport aux personnes actives.

le taux le plus bas d'Europe (Lötscher, 2005). Le mouvement de déprise démographique pourrait cependant être théoriquement contrebalancé par des apports migratoires conséquents, mais ceux-ci restent illusoires. Lötscher note bien que si les très fortes migrations Est-Ouest avaient tendance à se tasser au milieu des années 1990 (avec 11 000 départs en 1997, contre 359 000 pour la seule année 1991), les migrations ont repris de l'ampleur après 1997, reflet et moteur d'une situation de déclin et de stagnation économique de l'Est. De l'autre côté, les apports migratoires actuels ne sont pas suffisants pour compenser la baisse de la population. La pyramide des âges est donc amenée à se renverser, par un effet « *d'upside down* ».

Au niveau de la ville de Leipzig, on retrouve pleinement ces deux phénomènes de baisse de la fécondité et de vieillissement. Le taux de natalité de la ville est encore assez bas (cf. graphique 1). Si la situation s'est légèrement améliorée par rapport aux années 1990, les naissances restent toujours en déficit par rapport aux décès. Comme d'autres grandes villes d'Allemagne, la ville est ainsi caractérisée par son tournant démographique (Schmidt, 2007). Signe du vieillissement, plus du quart de la population de la ville dépasse les 60 ans, et les projections démographiques prévoient une forte augmentation de ce taux dans les dix prochaines années.



Graphique 1 : composantes naturelles démographiques à Leipzig (1999-2004)
Source : Amt für Statistik und Wahlen. Sozialreport, 2007 (in: (Schmidt, 2007))

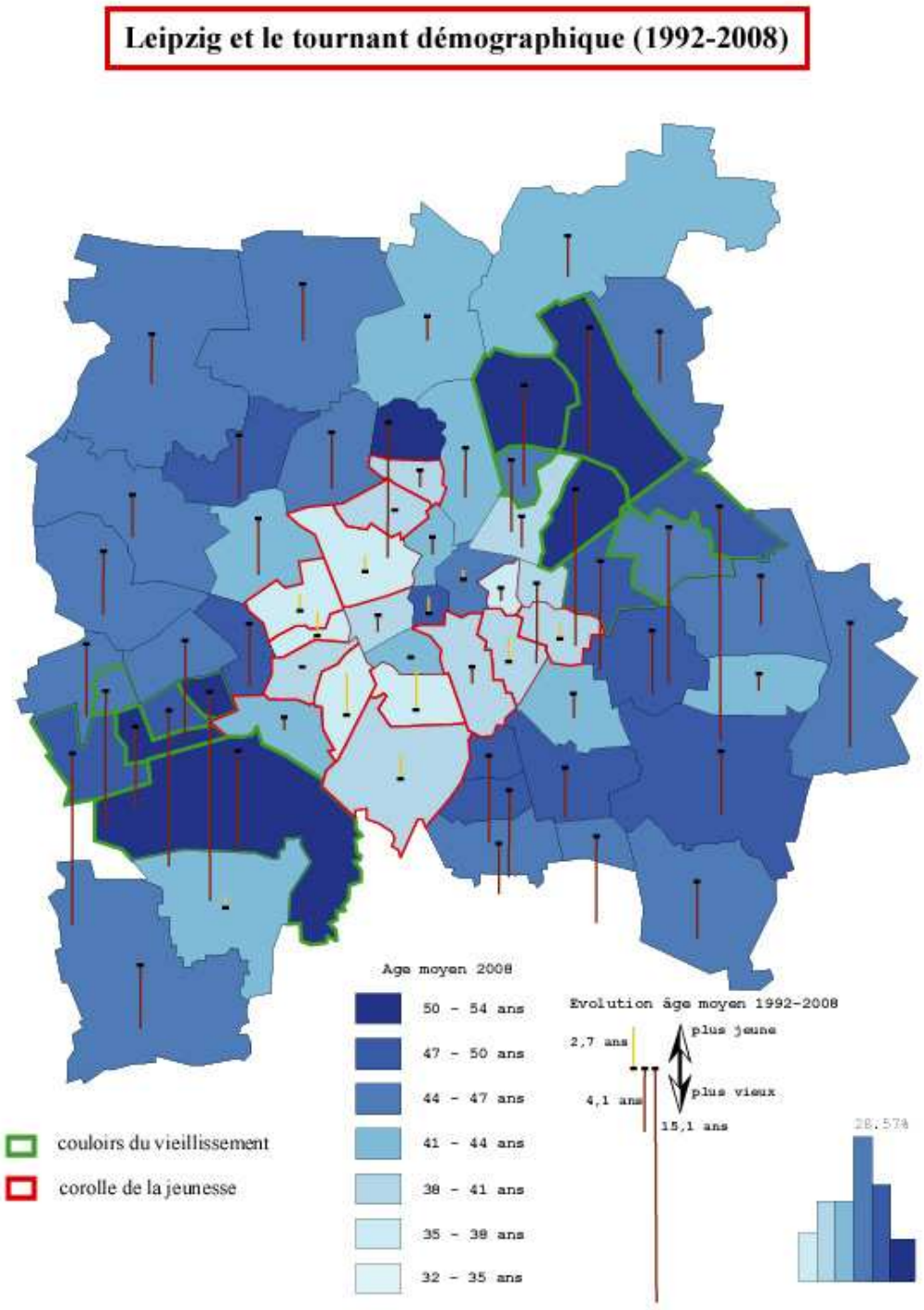
Mais si un processus de vieillissement accéléré est assez sensible à l'échelle de la ville, la situation est plus contrastée selon les quartiers : certains quartiers sont réputés pour leur population jeune, comme la Südvorstadt, le Zentrum Süd Ost ou Schleussig, d'autres ont la réputation d'être des quartiers plus largement fréquentés par des personnes âgées, comme Mockau ou Grünau (carte 6).

- Une sorte de corolle de la jeunesse semble apparaître autour des quartiers centraux, et en particulier dans les quartiers au Sud et à l'Ouest du centre de Leipzig. Ce sont là que l'on trouve la plupart des étudiants, qu'ils habitent dans des foyers ou dans des colocations (les fameuses WG), le plus souvent installés dans les immeubles anciens de ces quartiers.

- A l'opposé, deux zones sont marquées à la fois par un âge moyen très élevé et par une aggravation très sensible de cet âge moyen depuis la *Wende*. Deux ceintures ou couloirs du vieillissement émergent, plus en marge de la ville, dans les zones Ouest et Est de la commune. Certains quartiers comme Heiterblick, Mockau ou Grünau ont ainsi vu leur population vieillir en moyenne de dix à quinze ans dans un laps de temps d'à peine seize ans, ce qui montre la force du vieillissement qui les a touchés. La structure spatiale qui émerge de cette approche par l'âge correspond en fait aussi aux quartiers de grands ensembles, ou en tout cas aux quartiers où les grands ensembles sont très fortement surreprésentés. Le lien entre le vieillissement et la structure du bâti n'est pas direct, et doit en particulier être mis en parallèle avec les mouvements migratoires et avec les conditions immobilières, économiques et sociales propres à ces quartiers. Il est cependant peut-être une des marques ou une des conséquences d'une sorte « d'effet *Plattenbau* », symbolisé par une population relativement âgée et vieillissante. L'effet est cependant à relativiser et à replacer dans un contexte social plus large. Dans le complexe de grands ensembles 7 de Grünau (WK7[8]), par exemple, la moyenne d'âge des nouveaux habitants est de 37 ans (entretien Kretzschmar, Quartiersmanagement). S'il s'agit pour la plupart de personnes en situation précaire, bénéficiaires des minima sociaux, cela vient en tout cas nuancer l'image sans doute trop simpliste d'une population des grands ensembles vieillissant chaque jour davantage.

De façon schématique, on pourrait ainsi opposer la « jeune génération montante et dynamique de Schleussig » (entretien Löhnert, Kontakt) et « l'hospice pour personnes âgées » (entretien habitant n°15) de Grünau ou de Paunsdorf. Leipzig s'inscrit donc dans ce double processus de baisse de fécondité et de vieillissement, et est donc bien une ville du tournant démographique, comme nombre de ses consœurs européennes ou allemandes.

[8] WK pour Wohnkomplex, complexe d'habitations



Carte 6 : Leipzig et le tournant démographique 1992-2008
Source : réalisation personnelle à partir des données du Amt für Statistik und Wahlen

Cette approche par les composantes « naturelles » de la démographie reprend de façon moins théorisée une grande partie des travaux sur ce qui a été appelé la *seconde transition démographique* (Van de Kaa, 1987 ; Monnier, 2006). Les fondements en sont souvent équivalents, les conclusions parfois moins tranchées. Ce concept controversé, qui n'a pas pour lui l'universalité de la première transition démographique[9], postule ainsi, dans une optique presque uniquement centrée autour des questions démographiques, que le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de ménages, la diminution de leur taille, de même que l'instabilité grandissante de ces ménages, auraient des répercussions sur le plan spatial. La seconde transition démographique se révèle cependant lacunaire et peine à expliquer la variété des causes des mouvements de dépopulation. En se centrant sur la composante naturelle de la démographie, elle néglige deux aspects intimement liés : l'importance des mouvements migratoires et du contexte économique et social. Cette approche omet notamment les effets de la désindustrialisation, tout étant affaire de comportement individuel et de données strictement démographiques. Le simple tournant démographique n'explique ainsi pas les mouvements de périurbanisation, qui représentent à eux seuls 50% de la perte de population de Leipzig depuis 1989 (Nuissl & Rink 2004, 2005 ; Lütke Daldrup, 2003). Il n'explique pas davantage les départs d'une partie de la population vers les anciens Bundesländer après la chute du Mur, qui correspondent à 25% des diminutions de la population de la ville (Lütke-Daldrup, 2003) et sont avant tout liés aux changements économiques engendrés par la transformation post-socialiste.

La ville connaît certes une diminution importante de sa population depuis l'âge d'or des années 1930. La décroissance démographique est même continue depuis 1962 (Nuissl & Rink 2004, 2005, 2006), mais la situation de la période socialiste est difficilement comparable à l'effondrement qui a suivi la *Wende*. La dynamique démographique régressive de l'ère socialiste s'est produite dans un contexte de relative prospérité industrielle et de crise du logement, crise de l'offre. Cette dynamique est en partie le résultat d'une politique délibérée du gouvernement de la RDA, politique d'aménagement visant à brider la croissance industrielle des villes du Sud, et en particulier de Saxe, pour mieux développer des villes moyennes (hypothèse de Grésillon, reprise par Dufaux, 1996). La chute de la population qui a suivi la chute du Mur est bien différente, et s'inscrit dans un contexte particulier, celui de la

[9] On rappellera que la première transition démographique est ce grand mouvement, démarré au milieu du 19ème siècle en Angleterre, poursuivi en Europe et dans le monde occidental, puis dans le reste du monde, qui fait passer d'un régime de natalité et de mortalité fortes à un régime de natalité et mortalité plus réduites et contrôlées, notamment par les progrès de l'hygiène et de la médecine.

transformation post-socialiste. La simple approche démographique ne suffit pas à expliquer un processus qui voit se cumuler les facteurs démographiques, économiques et politiques.

La désindustrialisation et la transformation post-socialiste : la particularité du cas est-allemand

Si Leipzig s'insère parfaitement dans les grandes dynamiques européennes et allemandes du tournant démographique, elle est aussi intégrée dans une région qui a connu, comme une bonne partie de l'Europe, un mouvement de désindustrialisation massive. Le contexte historique particulier de la RDA et de son économie dirigée singularise l'approche. Plus que d'une traditionnelle époque de désindustrialisation telle qu'ont pu la connaître la plupart des grandes nations occidentales, l'Allemagne de l'Est, et Leipzig en son sein comme d'autres, ont dû connaître l'épreuve parfois socialement et économiquement douloureuse de la transition post-socialiste.

Le terme même de transition post-socialiste, qui est censé dire le passage d'une économie avant tout industrielle et contrôlée par l'Etat à une économie ouverte à la concurrence et massivement orientée vers le secteur des services, est sans doute trop faible pour décrire les défis et problèmes de ce qui fut sans doute moins une transition qu'une véritable « thérapie de choc ». En à peine quelques années, la plupart des villes de l'Est de l'Allemagne ont ainsi dû opérer le passage d'un système à un autre, alors même que la transition vers une économie de services s'est étalée sur plusieurs décennies dans les grandes nations industrielles occidentales comme la France ou l'Angleterre et n'a pas été sans heurts ni conflits. Le sociologue Wolfgang Engler (cité par Hannemann, 2003) met d'ailleurs en garde contre les assimilations un peu trop hâtives entre les sociétés *désindustrialisées* de l'Est et les sociétés *post-industrielles* de l'Ouest. Les causes n'en sont, selon lui, pas comparables, et les villes de l'Est de l'Allemagne souffrent de problèmes systématiques voire systémiques, qui sont la résultante de la structure d'Etat et d'économie de l'époque socialiste. C'est tout le système productif et l'organisation du système économique qui se sont vus bouleversés en moins de dix ans. Face à une concurrence contre laquelle elle n'était pas armée, une bonne partie de l'industrie est-allemande, et en particulier leipzigoise, s'est retrouvée dans une situation de faillite presque

immédiate. En à peine quatre années, de 1989 à 1993, la ville avait perdu 90 000 de ses 100 000 emplois industriels (Nuissl & Rink, 2004).

Leipzig n'est pas un cas isolé et les exemples se comptent par légion de villes dont l'industrie s'est effondrée, Christine Hannemann parlant même d'une sorte de syndrome d'Hoyerswerda : « *Hoyerswerda ist überall* »[10]. Cette ville dont le charbon avait fait les heures de gloire avec le plus grand *Konzern* européen du secteur a ainsi connu une désindustrialisation aussi rapide que douloureuse. Ville jeune et prospère du temps de la RDA, on lui promet 50% de retraités dans les dix années à venir, les habitants plus mobiles ayant quitté la ville dès qu'ils le pouvaient, seuls restant les plus précaires et les moins mobiles. Le risque est ainsi non seulement celui d'une baisse de la population, mais du développement d'une pauvreté du troisième âge. Dans une vision dramatisée et quelque peu romancée, Wolfgang Kil prédit même que le dernier employeur de ces « villes de vieux » sera le cimetière. Ce syndrome d'Hoyerswerda n'est pas une île isolée du reste : c'est un problème qui affecte la plupart des villes de l'Est de l'Allemagne, et qui touchera peut-être bientôt l'Ouest de l'Allemagne également, selon Hannemann (2003).

Plus qu'une thérapie de choc, c'est même un processus de « déséconomisation » qu'Hannemann décrit (Hannemann, 2003). La désindustrialisation est alors à comprendre de deux manières, à la fois comme le passage d'une économie à base majoritairement industrielle à une économie tertiaire, et comme le simple non-remplacement d'une industrie qui s'est effondrée. C'est toute l'Allemagne de l'Est et une bonne partie des anciennes Nations du bloc de l'Est qui sont concernées par ce type de processus, souvent appelé la « Tranformation » dans les différentes publications[11].

L'idée que l'on peut en dégager est d'insérer les problèmes de dépopulation dans un contexte plus large, où tous les secteurs et domaines se tiennent et font système : la dépopulation (*Depopulation*) est un des symptômes de ce déclin, au même titre que la « déséconomisation » (*Deökonomisierung*)[12], ainsi que les diverses manifestations d'érosion de la trame urbaine

[10] Hoyerswerda est partout

[11] Une des rares revues à analyser de façon systématique les problèmes économiques, sociaux et spatiaux liés à la transition post-socialiste à Leipzig et dans d'autres villes de l'ancien bloc de l'Est s'appelle symptomatiquement *Transformation*

[12] Pour expliquer ce terme de « déséconomisation », Hannemann montre que c'est non seulement le secteur industriel qui s'est effondré, mais que c'est aussi toute l'économie agricole, qui occupait encore 850 000 actifs en 1985, qui s'est délitée. Plus de 80% de ces actifs agricoles ont vu leur emploi disparaître entre 1989 et 1993, soit des chiffres encore plus élevés que pour l'industrie. De la même façon, mais à une échelle moindre, la démilitarisation de certaines zones et la « *désadministratisation* » ont aussi eu des impacts majeurs sur l'emploi.

(*Deurbanisierung*). Et ces phénomènes ne sont pas une simple phase d'adaptation à l'économie de marché, ni une période transitoire avant un retour attendu à une croissance rêvée, mais des processus durables. Le déclin est donc à comprendre et à traiter comme un phénomène de long terme, et non comme un simple épiphénomène. Le problème, à l'Est de l'Allemagne en général, et à Leipzig en particulier, est souvent moins celui de la transformation de la base économique que de sa très large érosion.

A l'origine de cette érosion, la Treuhandanstalt a joué un rôle prépondérant. Cette institution créée par le gouvernement fédéral aux lendemains de la réunification est strictement une agence de tutelle[13]. Dans la pratique, elle s'est révélée avant tout une agence de privatisation (Bafoil, 2006), une sorte de bras armé du gouvernement fédéral mis en place pour « liquider »[14] la structure économique héritée de la période socialiste. La Treuhand, dès son origine, avait une date de fin de vie fixée au 31 décembre 1994. Comme le souligne Bafoil (2006), « la vitesse était donc un impératif imposé par le calendrier fixé ex ante, pas par la situation du marché ». Instrument avant tout idéologique plus que régulateur économique, la Treuhand a ainsi privatisé la moitié du portefeuille dont elle a hérité en 1990 ; elle en a liquidé un tiers et a redistribué le reste de différentes manières. Ce n'est qu'à partir de 1993, sous la pression d'une crise sociale croissante, que l'agence a pris en compte la situation de l'emploi et du chômage (Bafoil, 1999 et 2006). Les critères originels fixés par la Treuhand pour fixer le sort des entreprises sous sa tutelle étaient strictement liés à la performance économique. La crise sociale majeure générée par les privatisations et liquidations multiples, en particulier dans l'industrie, a conduit à une réorientation politique. C'est à partir de ce moment que l'agence s'est mise à chercher des solutions de transition pour mieux soutenir les environnements régionaux. Ce passage s'est traduit par une prise de conscience : il est apparu nécessaire d'élaborer des outils de restructuration exceptionnels, et pas seulement d'étendre les règles ouest-allemandes aux situations est-allemandes. Pour autant, la transformation n'a rien laissé debout des institutions en place sous la RDA, et, comme l'indique Bafoil (2006), « les institutions innovantes ont vite été routinisées dans la pratique bureaucratique ouest-allemande. » En d'autres termes, le mal était déjà fait, et les changements dans les discours ne se sont pas nécessairement suivis de changements dans les pratiques. Au niveau de la ville de

[13] *Treuhand* se traduit par tutelle. La Treuhand a récupéré sous sa coupe l'ensemble des entreprises qui étaient auparavant dirigées par l'Etat est-allemand.

[14] Le mot est un peu fort mais correspond au terme employé à l'époque lors des fermetures d'usines (*abgewickelt)* et qui s'est répandu dans la population pour évoquer avec nostalgie cette ère troublée des fermetures forcées

Leipzig, le changement d'orientation de la Treuhand s'est opéré alors que 90% de la trame industrielle avait déjà été fermée ou poussée à la liquidation. La Treuhand s'est en quelque sorte transformée en agent de perforation économique et urbaine pour la ville de Leipzig, comme du reste pour de nombreuses villes de Saxe.

Les privatisations forcées opérées au lendemain de la réunification par la THA (*Treuhandanstalt*), puis par la *Beteiligungs- und Managementgesellschaft Berlin* (BMGB) ont conduit à de nombreuses fermetures pour des entreprises qui n'ont su résister au choc de la concurrence (Kunze & Urbaniak, 2005). La structure économique de la ville, surtout marquée par des petites et moyennes entreprises, s'est révélée particulièrement friable et peu résistante dans ce contexte. Les fermetures d'usines à Leipzig, et en particulier de la plupart des maisons d'édition qui faisaient le renom de la ville (comme Reklam, l'éditeur de livre de poche, entretien Schlegel) ou des industries chimiques, se sont avant tout traduites par une montée en flèche des chiffres du chômage, qui flirtent encore aujourd'hui entre 18 et 20%, ce qui est le taux le plus élevé pour une ville de cette taille, la moyenne nationale tournant autour de 10%. Là encore, Leipzig ne fait pas exception et s'insère profondément dans les cadres de ces processus d'érosion du tissu économique et urbain aggravés à l'issue de la chute du régime socialiste.

C'est donc la conjonction de phénomènes démographiques, d'une certaine économie politique et de ses résultantes sociales qui ont fait de Leipzig une ville en déclin, une *schrumpfende Stadt*. Cette double spirale forge le terreau d'une ville à la structure économique et sociale fragile, ce qui a des impacts sur la situation financière de la commune.

2/ Troisième spirale générale : les difficultés financières des communes allemandes, et en particulier est-allemandes

A l'image de nombreuses communes allemandes, la ville de Leipzig connaît des difficultés financières importantes. Elle est tiraillée par un effet de ciseaux entre des recettes fiscales limitées et des compétences toujours élargies (Guihéry & Werner, 2005). Les communes allemandes doivent notamment assumer la majeure partie des frais de l'aide sociale, qu'il s'agisse de l'aide au logement ou des allocations chômage. C'est ainsi la ville qui prend à sa

charge le loyer d'une personne bénéficiaire des minima sociaux (Hartz IV), dans la limite d'une certaine surface et d'un certain prix[15].

A l'image de ce que connaissent de nombreuses villes de l'Est de l'Allemagne, les taux de chômage et de précarité de l'emploi à Leipzig grèvent ainsi d'autant les finances communales, et creusent davantage les déficits. Les nombreuses fermetures d'usines et d'entreprises limitent également les rentrées fiscales de taxe professionnelle. L'arrivée de nouveaux groupes industriels comme Porsche ou DHL ne peut compenser les pertes générées par la suppression des nombreuses autres firmes. C'est la conjonction de ces éléments et d'une politique de projets de prestige[16] qui a contribué à aggraver une situation d'endettement déjà préoccupante pour la ville (ACT Consultants ; Bauhaus Universität Weimar, 2007). L'endettement de la ville a ainsi suivi une courbe aussi galopante qu'inquiétante dans les années 1990, passant, en euros constants, de 75 millions d'euros en 1992 à 860 millions d'euros en 2000 et un peu plus de 900 millions d'euros en 2005. La situation dépasse donc les 1 800€ d'endettement par habitant. Cette situation critique a conduit les autorités du Land à placer pour un temps les finances publiques sous tutelle, en 2003, ce qui était une première en Saxe. Le système de stabilisation financière mis en place, le *Haushaltssicherungskonzept*, oblige ainsi la ville à limiter ses dépenses aux engagements financiers essentiels (ACT Consultants ; Bauhaus Universität Weimar, 2007). Les finances locales vont également pâtir à terme de l'arrêt des transferts fédéraux pour la péréquation Est-Ouest, ce qui risque d'amplifier les déficits existants.

Pour faire face à cette situation, la ville a lancé depuis les années 1990, et en accord avec le Land de Saxe, une politique d'annexions, les *Eingemeindungen*. La plus importante a eu lieu en 1999 et a permis à la ville de gagner 50 000 habitants en doublant sa superficie. Cet artefact statistique est à la fois symbolique et stratégique (Edwards, 2008) : il s'agit sans doute moins de chercher une échelle de pertinence plus adaptée à la gestion de l'agglomération que d'annexer les anciennes zones périurbaines supposément plus aisées[17]. Symptomatiquement,

[15] Le loyer est intégralement pris en charge pour une personne bénéficiaire de Hartz IV pour un logement de 45m², dans la limite d'un loyer mensuel de 3,85€/m² et de charges de 2,32€/m². Toute personne supplémentaire a le droit à 15m² de plus (60m² à deux, 75m² à trois, etc.).

[16] Et notamment le très décrié City Tunnel, qui semble faire l'unanimité contre lui, et se révèle un gouffre financier de plusieurs milliards d'euros, sans apporter en échange des garanties d'attractivité. Ce tunnel destiné à permettre aux trains de traverser la ville ne peut en effet accueillir que les trains régionaux, et pas les trains à grande vitesse (ICE), trop longs.

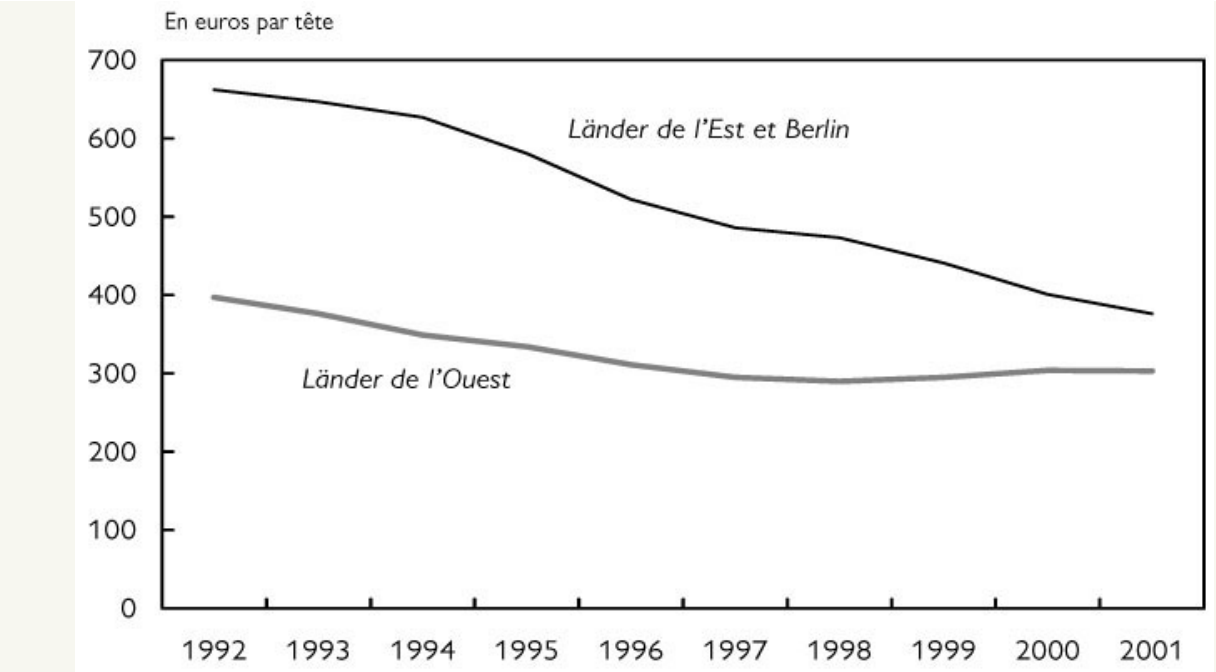
[17] La littérature scientifique sur l'étalement urbain souligne d'ailleurs un arrêt de la périurbanisation depuis la fin des années 1990, sans le mettre en relation avec cette politique d'annexions.

aucune extension massive du réseau de transports publics urbains n'a accompagné la grande annexion de 1999. L'objectif ultime est donc d'assurer à la ville le statut de grande ville, en dépassant le seuil symbolique des 500 000 habitants. Ce seuil n'a pas pour lui que la seule force de l'image d'une ville demi-millionnaire ; c'est également la garantie pour la ville d'obtenir des subsides supplémentaires, le seuil étant fixé à cette hauteur. Cette importance de l'annexion, souvent négligée ou prise comme un fait par de nombreux chercheurs (entretien Glock) est cependant une réalité assez bien perçue par la population : « Comment décririez-vous l'évolution démographique de la ville ? – Cela dépend du nombre de villages que nous allons encore annexer » (entretiens 6, 11, 24, 29). Les recettes générées par ces annexions ne peuvent cependant que partiellement compenser les pertes générées par la dépopulation et l'érosion de la sphère productive (Lenk & Kuntze, 2007).

Cette spirale fiscale a des répercussions immédiates sur la ville et son développement, empêchant la ville de Leipzig, comme beaucoup d'autres communes de l'Est de l'Allemagne (cf. graphique 2), d'investir dans des projets urbains importants. La ville doit en quelque sorte faire face au dilemme impossible entre une augmentation des demandes publiques et une restriction des capacités financières (Rottmann & Bretschneider, 2007). La plupart des programmes européens, fédéraux ou régionaux fonctionnent sur le système du triple financement. Chaque acteur contribue au tiers des investissements (ville, Land, Bund ou Europe). C'est cette logique même qui est compromise par la situation financière de la ville. Tout euro non investi par la ville entraîne l'arrêt du financement par les autres partenaires, et limite à plus forte raison l'arrivée d'investissements privés. Les fonds alloués par le Land de Saxe au titre des investissements dans la ville de Leipzig ont ainsi fortement décru et sont passés de 55,1 millions d'euros en 2002 à 16,4 millions d'euros en 2006, en grande partie en raison des manques de la ville pour assurer sa part dans les programmes à financement triple. C'est notamment toute la partie du programme de rénovation urbaine *Stadtumbau Ost* consacrée à la revalorisation des zones concernées qui est touchée.

Malgré un refus massif de toute privatisation des services publics jusqu'en 2011 lors d'un référendum local (*Bürgerentschied*), certains auteurs considèrent que la solution politique envisagée pour opérer le nécessaire désendettement passera par des privatisations, partielles ou complètes (Lenk & Kuntze, 2007). Les cibles privilégiées pourraient en être, à l'image de

ce qui s'est fait à Dresde avec la WOBA[18], le bailleur communal (la LWB), ou les services urbains de distribution de l'eau, du gaz ou des transports.



Graphique 2 : Développement des investissements des communes allemandes

Source : Guihéry et Werner, 2005

La ville se trouve donc amoindrie dans ses capacités d'action. C'est ce qui explique en partie son repli sur des programmes ou des projets à forte teneur symbolique et au moindre coût, comme les *Wächterhäuser*[19] (Florentin, 2008). L'ancien responsable de la planification de la ville, Lütke Daldrup, ne défendait d'ailleurs pas une autre politique (Lütke-Dalrup, 2000, 2003, & Stadt Leipzig_ Dezernat Planung und Bau, 1999) : l'enjeu était de créer une image de marque, de supporter des idées à fort capital marketing et à faible coût économique. On peut y

[18] Pour éponger les déficits de la ville, la commune de Dresde a vendu le bailleur communal, la WOBA, à un fond de pension américain.

[19] Les *Wächterhäuser* (strictement : les maisons gardées) sont nées d'une idée ayant émergé en 2003 pour lutter contre la vacance de certaines maisons, et concernent treize maisons dans toute la ville. Un groupe d'aménageurs indépendants et d'architectes a ainsi créé, avec le soutien de la ville, une association, *Haushalten e. V.*, dont le but était de contribuer à la « préservation de l'héritage patrimonial de la ville » (entretien Haushalten e. V.). En d'autres termes, le but de l'association est de « sauver » un certain nombre d'immeubles, reconnus pour leur valeur patrimoniale, souvent de l'époque *Gründerzeit*, et dont l'état de salubrité appelle une réhabilitation que les propriétaires ne sont pas en état de payer. L'idée est alors pour l'association de faire le lien entre ces propriétaires avec qui elle prend contact et des « utilisateurs » (*Nutzer*), qui seraient les futurs habitants des lieux. Ces habitants ne paient pas de loyer, ou un simple euro symbolique, et ont pour contrat de faire eux-mêmes la réhabilitation, à leur rythme, selon leurs envies et à leurs frais. Ils doivent simplement payer les charges, le propriétaire devant lui s'assurer de la mise aux normes et de l'alimentation en eau et électricité. De nombreux groupes d'artistes ont ainsi profité de l'aubaine d'un loyer inexistant pour monter un certain nombre de projets.

voir le double symptôme d'une stratégie reposant avant tout sur le marketing urbain et d'une impuissance politique et économique. En situation de déclin, les villes se doivent ainsi souvent d'être plus inventives ou innovantes, pour pallier les contraintes, en particulier budgétaires, qui viennent réduire leurs marges de manœuvre et brident les stratégies globales de revitalisation. Les villes en déclin sont ainsi placées devant un manque, celui des « sphères d'actions ouvertes » (Beer, 2007), autrement dit des possibilités d'action. La ville de Leipzig est donc placée dans une spirale financière et fiscale régressive, qui contraint ou limite fortement les investissements que la situation économique, sociale et urbaine semblent exiger pour inverser durablement la tendance. Cette spirale semble même s'accélérer dans le contexte actuel de crise économique que traversent la plupart des nations occidentales.

3/ La crise actuelle, une quatrième spirale ?

Les spirales du déclin dans lesquelles Leipzig est inséré caractérisent une relative fragilité économique et sociale. A la différence de Dresde qui s'est assez tôt reconvertie vers les nouvelles technologies et l'économie de la connaissance, Leipzig a eu plus de difficultés à trouver le moteur d'un renouveau économique. Ce n'est que depuis peu que la ville a opté pour une stratégie offensive et a décidé de s'organiser en clusters (Kunze, 2002 et 2007) et d'orienter son activité vers les secteurs à haute valeur ajoutée. Cependant, l'économie leipzigoise reste encore fortement basée sur les activités touristiques et commerciales. La foire, qui a fait les heures glorieuses de la ville, en est sans doute l'incarnation la plus parlante. *Messenmetropole (MM)*, métropole de foire, c'est ainsi que les autorités locales présentent la ville ; c'est aussi presque une signature urbaine puisque le double M est présent dans de nombreux bâtiments du mobilier urbain (photos 1 et 2)

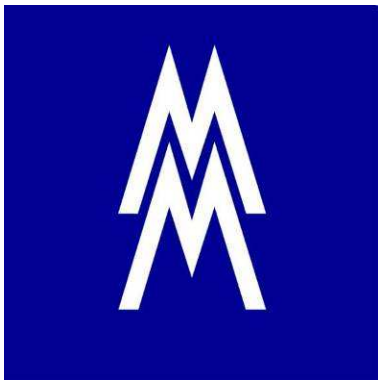


Photo 1 : le logo de la foire de Leipzig

Source : site www.leipziger-messe.de

Photo 2 : Les insignes de la foire en ville.
Les fonctions symboliques de l'espace

Source : photo personnelle

La ville est du même coup très soumise aux retournements de conjoncture et se révèle assez profondément touchée par les premiers effets sociaux de la crise économique. Les fermetures des enseignes du centre-ville, dont l'emblématique Karstadt, sont nombreuses, et viennent contribuer à compliquer la situation de la ville. Les différents acteurs du monde opérationnel soulignent d'ailleurs l'augmentation récente du nombre de personnes en situation précaire depuis une petite année (entretiens Löhnert et Seydewitz, Kontakt et VLW). Il est probable que les effets de la crise seront plus sensibles à Leipzig que dans des villes à la structure économique plus stable et mieux établie. Il est cependant sans doute trop tôt pour en mesurer les effets. Toutefois, cette détérioration du marché du travail vient contrecarrer une bonne partie des efforts qui avaient été déployés pour faire revenir des groupes industriels dans la région leipzigoise. Porsche comme BMW ont ainsi envisagé publiquement des suppressions d'emploi, et les sites de production de Leipzig ne devraient pas échapper à la règle. Les premiers effets de cette crise rappellent que Leipzig, comme d'autres, est peut-être entrée dans ce qui a pu être appelé la « transition vers la société du déclin » (Siedentop & Kausch, 2003).

4/ Leipzig et la transition vers la société du déclin ?

Les enjeux du déclin urbain, de la *Schrumpfung*, ne peuvent donc être réduits à des problèmes démographiques, au risque de s'enfermer dans une forme d'obsession démographique. La *Schrumpfung* n'est pas un instantané, la photo d'une ville ou d'une région à un moment donné, c'est un processus, ou plutôt c'est avant tout l'agrégat de plusieurs processus[20], de plusieurs facteurs, qu'ils soient économiques, démographiques, sociaux, urbains ou historiques. C'est à la jonction de ces différents faisceaux, à la rencontre de ces différentes spirales qu'on retrouve le cas de Leipzig, inséré dans des logiques assez globales comme celle de la transformation post-socialiste, mais aussi dans des contextes plus particuliers liés à l'histoire propre de la ville, comme ses vagues de périurbanisation ou l'importance du trou démographique.

C'est ce qui explique aussi que le déclin de Leipzig n'est par exemple pas le même que le déclin de Liverpool. De nombreuses études ont cherché à rapprocher ces deux villes aux populations similaires, qui ont toutes deux connu leur heure de gloire dans les années 1930 avant de peu à peu décliner et de tomber dans l'anonymat de la hiérarchie urbaine après avoir touché les sommets de l'aura nationale ou supra-régionale (Couch, Karecha, Nuissl, & Rink, 2005 ; Nuissl & Rink, 2006 ; Reckien, 2007). Pour autant, si les deux villes ont des profils historiquement assez proches, si l'une comme l'autre ont dû subir les affres de la désindustrialisation, l'impact de la transformation post-socialiste joue un rôle que ne peut pas englober la simple désindustrialisation occidentale. La rapidité du phénomène aussi bien que sa teneur idéologique et ses effets urbains sont fondamentalement différents de la lente érosion de la société industrielle telle que l'a connue la vallée de la Mersey. La reconversion des zones industrielles anglaises (ou occidentales en général) ne pose pas les mêmes enjeux que sa version orientale. En un sens, une bonne partie des villes de l'Est de l'Allemagne et de l'ancien bloc soviétique sont peut-être en train de passer dans ce qui a pu être appelé « la transition vers la société du déclin »[21] (Siedentop & Kausch, 2003). On peut d'ailleurs se demander si Leipzig ne serait pas l'incarnation-type de cette transition, sorte de nouveau modèle urbain.

[20] Pour une approche qui fait interagir les aspects démographiques avec les problématiques socio-économiques cf. entre autres (Glock, 2005, Glock & Häussermann 2004) (Gatzweiler, Meyer, & Milbert, 2003) (Weidner, 2005)

[21] *Der Übergang in die schrumpfende Gesellschaft*, en allemand dans le texte

Cette transition repose sur un triple postulat : un déclin démographique et économico-social, une polarisation accrue et des disparités spatiales renforcées. D'après les deux auteurs, une tendance de fond se dégagerait de l'analyse de nombreuses villes en déclin, et prédit un creusement du fossé entre les zones de croissance continue et les zones de déclin non colmaté. Cette constatation est à considérer non seulement au niveau interrégional, mais aussi entre le centre et la périphérie, entre les *Gemeinde*, et même à l'intérieur des villes. En un sens, on retrouve de façon un peu plus théorisée et généralisée l'idée que les disparités socio-spatiales se sont aggravées à Leipzig.

Si, à l'Ouest de l'Allemagne, on notait avant tout un mouvement de dispersion périurbaine, marqué par la croissance de certaines *Gemeinde* qui n'ont pas de statut central, à l'Est, c'est une mosaïque qui émerge, entre les zones de croissance et de décroissance. La tendance irait d'ailleurs à une aggravation des différences entre ces deux zones, et qui serait liée à trois faisceaux d'explication : la faible qualité urbaine, les mauvaises infrastructures de type transports et voirie, et l'accessibilité déficiente. Pour Siedentop, les zones les plus touchées par cette société du déclin qui se met en place sont ainsi les centres-villes et les villes moyennes (les *Mittelstädte*). Ils sont, l'un comme l'autre, censés incarner la sélectivité des processus de la *Schrumpfung*, et les renforcements de polarisation urbaine qu'elle engendre. Ce sont d'ailleurs ces villes moyennes qui portent sans doute un des enjeux les plus importants des problématiques du déclin, car les effets y sont plus marqués et plus durs à surmonter. Des villes comme Wolfen, Eisenhüttenstadt ou Hoyerswerda ne sont pas que de simples laboratoires scientifiques d'observation du déclin (Bernt, Kabisch, & Peter, 2005) (Kabisch, 2006) (Kabisch, Peter, & Bernt, 2007) (Kil, 2001) ; ce sont aussi des municipalités dont la situation financière est souvent compliquée, et qui n'ont pas les moyens structurels, sans subsides extérieurs, de surmonter les difficultés générées par les processus liés au déclin.

Si Leipzig n'est certes pas considérée comme une ville moyenne, et si les explications par la qualité urbaine sont à prendre avec des réserves, la tendance à la polarisation accrue est, elle, bien réelle (Schmidt, Wiessner, & Arnold, 2002) (Wiessner, 2007). Elle est d'ailleurs presque revendiquée comme telle : la *Wettbewerbstrategie*, autrement dit la mise en compétition des territoires, est affirmée comme principe par les documents d'urbanisme de la ville. On place les différents quartiers non plus dans une logique de solidarité territoriale, mais dans celle d'une lutte pour la compétitivité. Ce changement d'optique place ainsi la ville dans la même logique qu'une entreprise du marché privé (Hütter & Westphal, 2003). Les conséquences spatiales et sociales en sont presque prévisibles, avec un approfondissement des disparités

entre les territoires dynamiques et ceux plus en retrait. Au sein même de la ville, la stratégie urbaine de la ville participe ainsi de cette polarisation entre quartiers en croissance et zones de déclin plus en difficulté. L'analyse de Siedentop invite ainsi à prendre en compte sérieusement les disparités à une échelle micro-géographique, celle des quartiers. L'image qui peut en ressortir dépasse alors la simple tête de Janus urbaine alternant entre le visage de la croissance et celui de déclin ; la ville s'émiette en un territoire aux mille visages, alliant croissance, déclin et toutes les situations intermédiaires, et faisant du modèle de la *schrumpfende Stadt* un complexe varié dont il faut regarder les détails pour en comprendre les structures de fond.

B/ Retour critique sur une première typologie du déclin à grande échelle

Au-delà de l'approche générale du déclin, à l'échelle de la ville et dans un contexte large prenant en compte les divers processus à l'œuvre, est-il possible d'isoler les différents visages du déclin à une échelle plus grande, celle des quartiers ? L'idée est de pouvoir identifier éventuellement des types ou des profils de déclin.

1/ Un atlas social

Ce travail a déjà été mené une première fois au milieu des années 1990 par une équipe du Helmholtz-Zentrum UFZ de Leipzig, autour du projet d'un atlas social (Kabisch, 1997). Cet atlas n'a cependant jamais été publié, et n'est disponible que sous une forme sans doute inaboutie à la bibliothèque de géographie de l'université de Leipzig.

Il était censé répondre à l'exigence du temps, à une époque où les atlas sociaux se sont multipliés en Allemagne, en particulier dans des villes de l'Ouest. L'idée était de pouvoir bénéficier d'une sorte d'instrument de suivi de la ville à l'échelle des quartiers et de dresser un tableau de la variété des situations des différents quartiers.

Il faut cependant remettre cet atlas dans le contexte de l'après-réunification et des problèmes de données qui ont pu se poser. La transformation post-socialiste a été aussi l'occasion d'une sorte de grand mouvement de table rase statistique. Les découpages ont été très fréquemment modifiés, que ce soit au niveau de la ville ou des cantons alentours. De la même façon, les

méthodes de collecte des données ont changé, rendant compliquées sinon impossibles les comparaisons entre la période socialiste et la période qui l'a suivie. La non-publication de l'atlas est peut-être à comprendre dans cet esprit, celui d'une quasi-impossibilité de l'installer dans le long terme, avec des données lacunaires. L'atlas n'a d'ailleurs pas eu de suite, ni n'a été repris, ce qui aurait tendance à prouver qu'il n'a pas été jugé pleinement pertinent, ou qu'il a été considéré comme partiellement insatisfaisant. En un sens, l'atlas social portait en lui les germes de sa propre critique.

2/ Les critères utilisés et les problèmes de continuité

La nature non aboutie de cet atlas explique sans doute que les critères utilisés ne soient pas distinctement nommés ou détaillés. Au gré des cartes disponibles, on retrace cependant ce qui a dû constituer la matrice des classifications. Quatorze critères apparaissent ainsi :

- quatre sont d'ordre purement démographique : population, densité de population, population par catégorie d'âge et statut marital,
- cinq relèvent de la trame urbaine et de la qualité des logements : date de construction, indicateurs de confort des logements (douche et toilettes), taille des logements, nombre de personnes par appartement, vacance
- quatre ont trait à la trame et au maillage des équipements : proportion de médecins, de restaurants, d'artisans et de petits commerces pour 1000 habitants.
- un seul est lié à la structure économique : taux de chômage

Les quatorze critères dans le détail

- population 1981 et 1989-1995
- densité de population 1991, 1993, 1995
- population par catégorie d'âge en 1993
- statut marital en 1993

- chômage 1995
- date de construction (avant 1918, 1918-1945, 1945-1970, 1970 et après)
- indicateurs de confort (douche, toilettes) en 1993
- taille des logements en 1993
- nombre de personnes par appartement en 1993
- vacance en 1995
- médecin pour 1000 habitants en 1993
- restaurants pour 1000 habitants en 1993
- artisans pour 1000 habitants en1993
- petits commerces pour 1000 habitants en 1993

Deux aspects émergent de ce tableau des critères retenus :

- On peut y remarquer l'importance marquée et renouvelée des indicateurs démographiques et la surreprésentation des éléments de structure du bâti. L'obsession démographique est en quelque sorte déjà à l'œuvre, ou en tout cas focalise une bonne part de l'attention. Si l'on fait l'hypothèse que la classification générale a donné autant d'importance à chacune des variables, l'aspect démographique semble bénéficier d'un traitement de faveur qui risque de faire gonfler l'importance de certains facteurs. De la même façon, les indicateurs relatifs à la structure du bâti sont en très nette surreprésentation. Ils sont aussi le reflet d'une époque et d'une réflexion sur les problèmes sociaux marquée par le prisme du type de logement : on a souvent fait le raccourci causal d'une situation sociale à un type de bâti. A l'opposé, les indicateurs socio-économiques sont relativement peu présents, même s'il est possible qu'ils aient été pris en compte de manière plus large, sans que la chose soit pour autant précisée. Enfin, on peut noter les nombreux critères de densité des équipements, avec des données sur les commerces et les équipements du quotidien, qui n'existent malheureusement plus désormais. Pris sur le temps long, ils sont pourtant l'un des marqueurs possibles des changements de la structure urbaine et des effets du déclin à une échelle qui serait celle de l'îlot ou du quartier.

- L'autre caractéristique notable de cette palette de critères, c'est aussi son caractère instantané, fixe et sans durée. Les données qui doivent servir à la classification ne sont souvent utilisées que sur une année ou deux ans tout au plus. C'est donc plus la photo d'un instant donné que le tableau dynamique d'une évolution qui est ainsi promis au lecteur. L'absence de profondeur temporelle peut cependant se révéler gênante, car rien n'indique que l'année ou les années choisies ne soient pas l'exception ou ne correspondent à une phase particulière. L'étude d'un territoire et de ses caractéristiques ne peut, en toute rigueur, s'effectuer que sur le temps long et continu (Halbwachs, 1935) : l'absence de continuité des données augmente les possibilités de décalage et de mauvaises interprétations[22]. Pour autant, on peut aussi aisément imaginer que ces données n'étaient pas disponibles ou difficilement comparables avec celles de l'époque antérieure, ce qui vient sinon justifier la méthode, du moins en nuancer les carences.

3/ Les dix types isolés et les biais soulignés

Les dix types isolés

C'est donc au prisme de ces indicateurs que sont regroupés les quartiers selon leur profil, jusqu'à isoler dix types, dix types de quartier. De façon étonnante, ils ne correspondent pas toujours strictement aux limites de quartier administratives, et n'ont pas été synthétisés dans une carte générale de la ville, rendant les regroupements par avance suspects et sans doute insuffisants ou insuffisamment expliqués. En reprenant les quartiers cités, et en assimilant les sous-quartiers à leur quartier de rattachement administratif, on obtient la carte 7. Nous détaillons ici les différents types strictement tels qu'ils sont présentés.

- Le type 1 est appelé « quartier bourgeois de l'époque wilhelminienne, avec un type de bâti caractéristique ». Tous ces quartiers sont caractérisés par une certaine proximité au centre-ville, une forte diminution de la population de 1981 à 1993, un nombre d'étrangers et un taux de chômage plus faible que la moyenne de la ville. Ces quartiers

[22] Halbwachs précise ainsi dans une anecdote très parlante le peu de rigueur qu'il y a à mesurer l'évolution d'une population en ne s'intéressant qu'aux moments initial et final. Rien n'empêche la population d'avoir fortement crû pour décroître ensuite, ou inversement. La continuité des données est alors un impératif pour saisir les dynamiques de manière claire et juste et éviter les surinterprétations douteuses.

sont censés être un marché immobilier dynamique, bénéficiant d'une bonne infrastructure commerciale, et ont été fortement revalorisés depuis 1990

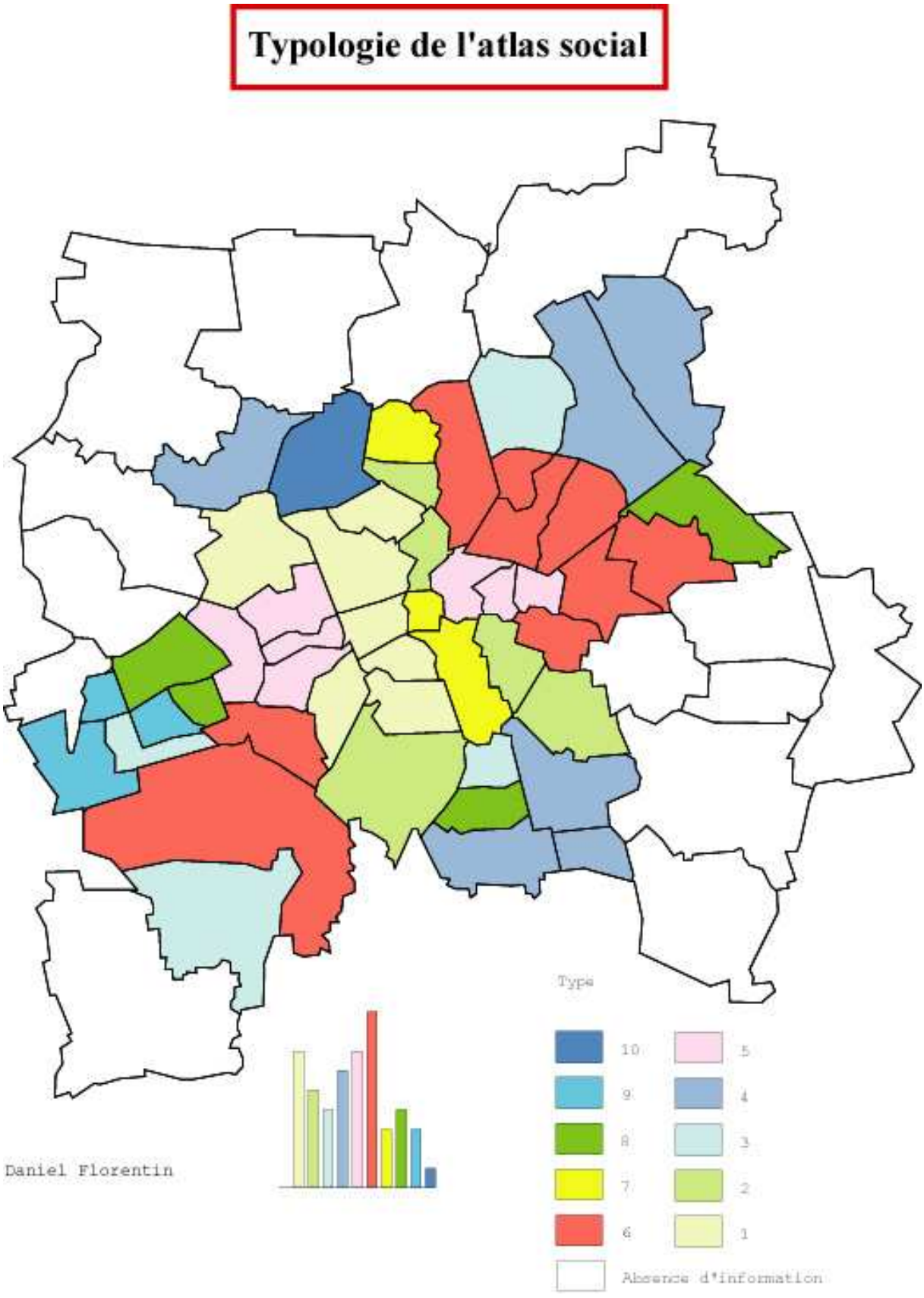
- Le type 2 correspond au profil de « quartiers petit-bourgeois de l'époque wilhelminienne, avec un bâti mixte ». Il est caractérisé par l'alliance idéale entre une distance avantageuse du centre et une situation calme. Sa structure sociale est censée être « relativement mixte », sans plus de précisions.

- Le type 3 correspond aux « lotissements petit-bourgeois de maisons individuelles des années 1920 et 1930 ». Ce sont des quartiers résidentiels, marqués par une structure de bâti en maison individuelle ou pour deux familles. La catégorie des habitants âgés d'une quarantaine d'années est surreprésentée, malgré la présence de nombreux foyers étudiants à Marienbrunn. On trouve peu ou pas de chômeurs et d'étrangers dans ces quartiers. Le développement de cette zone est stable, avec une tendance progressive à la revalorisation.

- Le type 4 correspond aux « lotissements petit-bourgeois de maisons individuelles et collectives des années 1920 et 1930 ». Les auteurs de la typologie contestent la qualité esthétique de ces quartiers, ce qui en justifie le caractère bon marché. Ces quartiers ont connu une diminution de la population de 1981 à 1989, et une augmentation depuis 1993, comme conséquence des migrations aux marges de la ville. Le nombre de chômeurs est ici moins élevé que la moyenne de la ville, et la population est très critique et remontée contre les plans de développement de l'administration municipale.

- Le type 5 correspond « aux quartiers de travailleurs de l'époque wilhelminienne, avec un bâti simple et densifié ». Dans ces quartiers, industrie et logement se mélangent, et les espaces verts sont peu nombreux. Ce sont les zones où les chiffres de la vacance sont les plus élevés et où la baisse de population de 1981 à 1995 a été parmi les plus intenses. Beaucoup de jeunes habitent le quartier (de nombreux trentenaires), mais aussi quelques retraités. Il y a peu d'étrangers, et les taux de chômage sont les plus élevés de la ville. D'après les auteurs de *L'Atlas social*, ces quartiers sont déjà le lieu de problèmes sociaux, qui pourraient devenir des foyers de tension sociale à l'avenir sans intervention de la ville. Ces quartiers, et en particulier ceux situés à l'Ouest du centre-ville, correspondent à ceux qui ont été inclus quelques années plus tard dans les

programmes d'aide au développement régional du FEDER, dans le cadre du programme Urban II.



Carte 7 : Leipzig selon l'atlas social de 1997

Source : réalisation personnelle à partir des indications de *L'atlas social de la ville de Leipzig (les 14 quartiers en blanc correspondent aux quartiers annexés en 1999)*

- Le type 6 est nommé : « quartiers de travailleurs des années 1920 et 1930, avec une structure du bâti lâche ». Dans ce profil, les zones industrielles et résidentielles sont aussi présentes, comme dans le profil 5, mais elles sont bien plus clairement séparées. La population y a décru fortement jusqu'en 1989, puis s'est stabilisée jusqu'en 1993, avant de décroître de nouveau fortement jusqu'en 1995. La structure sociale est dite « très hétérogène », sans détails sur le contenu de ce descriptif, et le quartier est marqué par de nombreuses friches.

- Le type 7 correspond au profil « des zones de construction récente des années 1970 et 1980, pour les élites de la RDA ». C'est notamment dans le centre et le centre Sud-Est que se rassemblent les fonctions de centralité, avec l'université de médecine et la bibliothèque nationale. Les logements ne représentent que 4% de la zone, et l'on trouve essentiellement des foyers pour étudiants. C'est une sorte de ville-dortoir pour étudiants. Dans ce type, on trouve également le quartier de Gohlis Nord, caractérisé par ses grandes aires vertes, et qui était la zone occupée par les anciens soldats et officiers. Son profil semble assez différent des autres quartiers de ce type, sans qu'aucune explication ne soit cependant donnée.

- Les profils 8 et 9 relèvent des « zones de grands ensembles avec une structure sociale mixte », le profil 8 étant plus lâche, le 9 plus dense. Ces quartiers reprennent donc essentiellement les zones de grands ensembles, dont on n'attend pas une grande évolution, ni d'ailleurs un mouvement de rapide ségrégation.

- Le profil 10 correspond au quartier de Möckern, qui ne rentrait pas dans les autres catégories d'après les auteurs de la classification.

Les limites de la classification

Cette classification, si elle a le mérite d'exister, n'en pose cependant pas moins quelques problèmes. Les critères utilisés ne sont pas toujours précisés. On évoque parfois une structure sociale « hétérogène » ou des termes comme une structure de bâti mixte, sans préciser véritablement le détail de ces termes, ni la norme à laquelle ils doivent être rapportées. Le profil social est rarement évoqué dans ces quartiers et il semble que les indicateurs relatifs à la

nature du bâti soient surreprésentés. En un sens, il s'agit plus d'un tableau de la structure urbaine de la ville que de l'évolution sociale des différents quartiers.

L'importance donnée au bâti conduit toutefois à certains biais. Les grands ensembles se trouvent ainsi mécaniquement isolés par le critère de l'âge du bâti, sans que la question de leur structure économique et sociale et de son évolution soit véritablement analysée. On note cependant que ces grands ensembles, s'ils sont certes regroupés dans les types 8 et 9, ne sont pas décrits comme les lieux de tension sociale brûlante. Au contraire, on y voit des lieux d'une relative stabilité, où des mouvements de ségrégation rapide ne sont pas envisageables à court terme. Cela confirme en creux le décalage temporel des phénomènes de déclin dans ces quartiers souvent périphériques. Ce n'est véritablement que lors d'une seconde phase de *Schrumpfung* que les quartiers de *Plattenbauten* se seraient pleinement insérés dans les spirales du déclin qui avaient d'abord concerné les quartiers centraux désormais partiellement rénovés. Pour mieux saisir cet effet décalé, il faut vraisemblablement l'analyser sur un temps plus long et à partir d'une grille d'analyse laissant moins de place aux critères purement architecturaux, pour leur substituer des éléments de description du tissu socio-économique.

C/ Proposition pour une nouvelle typologie

La classification de *L'Atlas social* donne un point de départ, une première approche qui invite à être amplifiée pour pouvoir mieux caractériser les différents visages que peut prendre une *schrumpfende Stadt*. C'est dans ce cadre que nous avons collecté toute une série d'indicateurs destinés à la réalisation d'une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) à l'échelle des quartiers. Cette classification correspond à une partition de l'ensemble des quartiers. A la différence de la classification descendante qui part de l'ensemble pour le diviser selon les critères, la classification ascendante part des unités élémentaires pour opérer petit à petit des regroupements. Comme le rappelle Léna Sanders (1990), « La CAH est plus descriptive et n'impose pas la présence d'un cadre théorique préalable. Cela permet d'éviter l'arbitraire dû au choix des seuils et de l'ordre d'intervention des variables. Le but est d'avoir des classes assez homogènes, c'est-à-dire de minimiser les différences intraclasses et de maximiser les différences interclasses. » Toutes les variables utilisées sont « normées », c'est-à-dire

centrées[23] puis réduites[24], ce qui permet de donner la même importance à toutes les variables, quelles que soient les échelles de mesure dans lesquelles elles sont exprimées. « Comme le souligne Johnston (1980), “il faut qu’à chaque variable soit accordée le même poids dans la procédure de classification, ce qui implique la décision initiale que la distance entre deux observations pour une variable a exactement la même importance que la même distance pour une autre variable. Cela suppose que les variables sont mesurées sur la même échelle.” On évite ainsi qu’une variable n’écrase les autres, biaisant les résultats » (Dufaux, 1996, p. 124). La question décisive est alors celle des critères et de leur pertinence.

1/ Les critères

L’utilisation de critères ou d’indicateurs pour décrire un lieu et ses habitants est toujours un exercice périlleux, voire problématique. Comme le rappelle Lorrain (2006), « Les indicateurs ne sont que des construits intermédiaires à partir desquels se représente le monde réel (…) Ces indicateurs apportent de l'information, mais ils affectent aussi le sens donné à des situations. Parfois, dans les mailles de leur tamis, disparaissent des faits essentiels. » Les indicateurs sont déjà une grille de lecture, ils portent en eux un jugement sur le réel qui contribuent à en modifier l’image : « La production de chiffres, loin de ne faire que refléter la réalité, contribue à la définir » (Tissot, 2006). Sans vouloir appliquer une grille de lecture préétablie, à l’image de ce qui a pu se faire pour la politique de la ville en France, nous souhaitons opérer une typologie à partir de critères représentatifs de la situation à la fois de villes est-allemandes en déclin et de la spécificité de Leipzig. L’idée est de tracer les contours d’un tableau du déclin qui ne soit pas absorbé par la dimension démographique, mais qui puisse rendre compte tout à la fois de la trame économique et sociale ainsi que des processus de perforation urbaine (Florentin, 2008) qui touchent la ville.

Le but est d’envisager la perforation comme une dynamique régressive à l’œuvre, et pas seulement comme un simple état de fait, un processus sur le temps long plus qu’une photo d’un instant donné. La perforation est ici à comprendre de façon métaphorique comme

[23] Pour centrer une variable, on soustrait à la valeur la moyenne de la variable correspondante. Ainsi, on peut placer l'origine du système au centre de gravité du système de points

[24] Pour réduire, on divise chacune des valeurs du tableau par l'écart-type de la variable correspondante, ce qui explique que les critères aient tous la même importance.

l'accumulation de phénomènes de déprise démographique, de déclin socio-économique et d'érosion de la trame urbaine.

Nous avons isolé trois complexes d'indicateurs destinés à préciser cette image de la perforation, ce portrait de la ville aux mille visages : un complexe démographique, un complexe socio-économique et un complexe urbain. Tous les indicateurs évoqués par la suite sont calculés pour les 63 quartiers (*Ortsteile*) qui divisent la ville.

Le complexe démographique

Le prisme démographique, s'il ne doit pas être la grille unique de lecture, occupe cependant une place non négligeable dans l'approche du déclin, que ce soit à l'échelle de la ville ou de la partie orientale de l'Allemagne. Trois indicateurs ont été sélectionnés à cet effet : la population, les migrations et l'âge moyen. Les chiffres de population, pris sur le temps long, disent la réalité de la saignée démographique de la ville, et sa répartition spatiale différenciée. Ils sont à mettre en relation avec les mouvements migratoires, qui expliquent en théorie près des trois quarts des pertes de population de la ville sur l'intervalle couvrant la décennie 1989-1999 (Nuissl & Rink, 2004). La prise en compte de l'indicateur de l'âge moyen permet quant à elle de saisir les phénomènes déjà évoqués de tournant démographique et de vieillissement. Ces trois indicateurs, considérés sur une période allant de 1992 à 2007, sont ainsi la première couche d'analyse du déclin, respectant à la fois les mouvements généraux traditionnellement analysés dans les études académiques sur le déclin et l'histoire propre de Leipzig.

Le complexe socio-économique

L'approche démographique ne se suffit pas à elle-même, et une partie des pertes de population est à mettre en relation avec l'évolution du marché du travail local et de la dynamique économique du bassin d'emploi de la ville. Pour affiner cette étude socio-économique et donner une image réaliste de la structure sociale de la ville, trois critères ont été sélectionnés : le chômage, les bénéficiaires des minimas sociaux et les revenus moyens. Leipzig est l'une des grandes villes les plus touchées par le chômage de masse, avec un taux

supérieur à 18%. Si les perspectives de trouver un emploi, a fortiori un emploi stable, sont souvent considérées comme faibles (entretiens habitants 1 à 35), la distribution spatiale des chômeurs laisse apparaître des zones plus ou moins dynamiques. L'une des caractéristiques du marché de l'emploi est-allemand, et particulièrement leipzigois, est la forte précarité des différents postes offerts. De façon générale, les disparités sociales ont eu tendance à s'accroître (Wiessner, 2007), ce qui rend pertinent le critère des bénéficiaires des minima sociaux ainsi que celui des revenus. La question en trame de fond est celle d'une paupérisation spatialement différenciée : en d'autres termes, voit-on apparaître des quartiers paupérisés ou en voie de paupérisation, des territoires de la pauvreté, ou à l'inverse des quartiers dynamiques disposant d'une population aisée. Couplée à la dimension démographique, cela permettrait de tester les hypothèses d'une pauvreté du troisième âge ou d'analyser les liens entre chômage et perte de population. Ce sont souvent les plus mobiles qui ont quitté qui le quartier, qui la ville, qui l'Est de l'Allemagne. Seuls sont restés ceux qui n'avaient pas d'autres possibilités.

Le complexe urbain

L'attractivité des quartiers est aussi une question de trame urbaine. Pour compléter ce portrait de la ville, il faut ainsi intégrer les éléments du cadre urbain qui contribuent au dynamisme ou au déclin du quartier. Deux indicateurs ont été choisis : la vacance et la trame commerciale. La vacance est non seulement un problème sensible dans tous les nouveaux Länder (Glock & Häussermann, 2004 ; commission Lehmann-Grube, 2000), mais aussi un marqueur urbain à l'échelle de la ville, du quartier, de la rue ou de l'immeuble. Avec plus d'un million de logements vacants, les villes de l'ancienne RDA portent le stigmate de ce dépeuplement. La ville de Leipzig ne fait pas exception, avec une vacance approchant les 20%, ce qui correspond à environ 45 000 logements (Monitoring Bericht, 2006). L'indicateur de la vacance, pris sur le temps long, indique aussi les zones de reprise, et est un marqueur en creux des politiques publiques de revalorisation mises en place dans certains quartiers. Elle est à ce titre pertinente pour identifier les zones dynamiques ou en voie de recouvrement, et celles où la perforation urbaine est encore à l'œuvre. De la même façon, la trame commerciale est un indicateur de l'attractivité et de la solvabilité du marché. Le déclin est souvent caractérisé par la fermeture de services de proximité, et en particulier de commerces. Leur évolution permet

une fois encore de mesurer le niveau de dégradation ou d'amélioration de la situation du quartier, et contribue à tracer le tableau de sa dynamique générale. C'est en quelque sorte une mesure de l'offre urbaine et de son évolution.

2/ Précautions méthodologiques, limite de la classification

La distance qui sépare ce canevas théorique de sa réalisation pratique est cependant importante. Quatre limites doivent être posées comme préalable à cette classification.

Il y a malheureusement un fossé entre les données espérées et les données à traiter collectées auprès des services statistiques de la ville. Si nous avons réussi à surmonter les problèmes de coût des données[25], nous avons cependant dû renoncer à certaines données, et notamment les données relatives aux commerces et à leur densité, qui ne sont pas disponibles de façon traitable.

Un problème est également apparu dans les changements de comptage, selon les sources utilisées. Dans trois atlas statistiques différents, pourtant tous édités par les services de la mairie, il est arrivé de trouver trois chiffres fortement différents pour une même variable, et notamment pour les chiffres de population. Les données sont aussi difficiles à exploiter dans la mesure où certaines catégories sont tantôt incluses, tantôt exclues du décompte. C'est notamment le cas pour les personnes étant enregistrées en résidence secondaire à Leipzig (ce qui concerne de nombreux étudiants), qui ont été alternativement comptés puis délaissés des chiffres de population de la ville. Cela crée des séries quelque peu incohérentes, ou tout du moins dont la lecture est comme faussée dès l'origine. Le même type de problème a pu se poser pour les chiffres du chômage. Le décompte opéré par la ville donne des taux de chômage anormalement bas, ce qui s'explique par le fait qu'on dénombre la part des chômeurs non sur la population active, mais sur l'ensemble des personnes âgées de 15 à 65 ans. L'ensemble des étudiants et une partie des lycéens viennent ainsi faire effet tampon pour tirer à la baisse le taux de chômage. On peut sans doute y voir une utilisation politique du chiffre, destinée à ne pas aggraver la mauvaise image de la ville et à ne pas refroidir les divers investisseurs par des taux inquiétants.

[25] Grâce à l'intervention très précieuse de Siegfried Schlegel

Au-delà de cet effet d'écrasement des données pour certains indicateurs, certaines données ne sont parfois disponibles que sous une forme partielle ou ont un mode de collecte pour le moins étrange, qui les rend problématiques à utiliser. C'est le cas notamment pour les taux de vacance et les informations relatives aux revenus. La vacance a été mesurée par de grandes enquêtes sur trois années selon la méthode très empirique dite du rideau[26], un tiers de chaque quartier étant prospecté chaque année. Ces comptes ont été arrêtés pour des raisons de coût après trois années, et limitent donc la perception du phénomène. De la même façon, les données sur les revenus sont disponibles sur quelques années uniquement, et réalisées à partir d'échantillons très réduits[27] dont rien n'indique la représentativité. Les résultats obtenus semblent marquer quelques incohérences, les habitants d'un quartier comme Gohlis, réputé pour être le quartier des villas et des cercles huppés, se retrouvent ainsi successivement dans les tranches les plus élevées, puis dans les plus basses et de nouveau dans les plus élevées dans un intervalle d'à peine quatre à cinq années, délai sans doute trop court pour de tels changements de population et de double renversement sociologique.

Enfin, des éléments exogènes tirent certaines données mécaniquement à la baisse et posent des problèmes de continuité. C'est notamment le cas de tout ce qui concerne les minimas sociaux. Le nombre de bénéficiaires de Hartz IV en est sans doute le meilleur exemple. Ce programme d'allocations de ressources minimales mis en place par le gouvernement Schröder a subi de nombreuses modifications et changements de calcul, faisant sortir du programme bon nombre de bénéficiaires au cours des dernières années. Hartz IV a aussi la difficulté d'être une aide globale, dont on ne peut bénéficier qu'en faisant la preuve de ne pas posséder de bien dans la limite d'un plafond relativement bas, et dont les critères d'attribution ont évolué au gré des différentes politiques. Il est pratiquement impossible de construire une série continue entre le système préexistant de *l'Arbeitslosgeld* et les calculs complexes de Hartz IV. Cela complique au final le suivi social de proximité sur la longue durée.

A cela s'ajoute aussi les problèmes d'instabilité du cadre statistique, liés aux changements fréquents générés par les nombreuses annexions. Les communes annexées n'avaient pas les mêmes méthodes de comptage, et ne disposent souvent pas de données autres que la population pour la période précédant l'annexion.

[26] Cette méthode consiste à considérer un logement vacant à partir du moment où il n'y a plus de rideau aux fenêtres, et à le considérer comme occupé si des rideaux sont visibles.
[27] Entre 50 et 150 personnes par quartier

La classification que nous proposons est donc avant tout exploratoire, et doit être considérée avec la plus grande prudence, compte tenu des problèmes de données évoqués. Il s'agit avant tout d'un indicateur de tendance, plus que du tableau affiné que l'on aurait pu souhaiter.

3/ Réalisation de CAH et analyse des structures émergentes

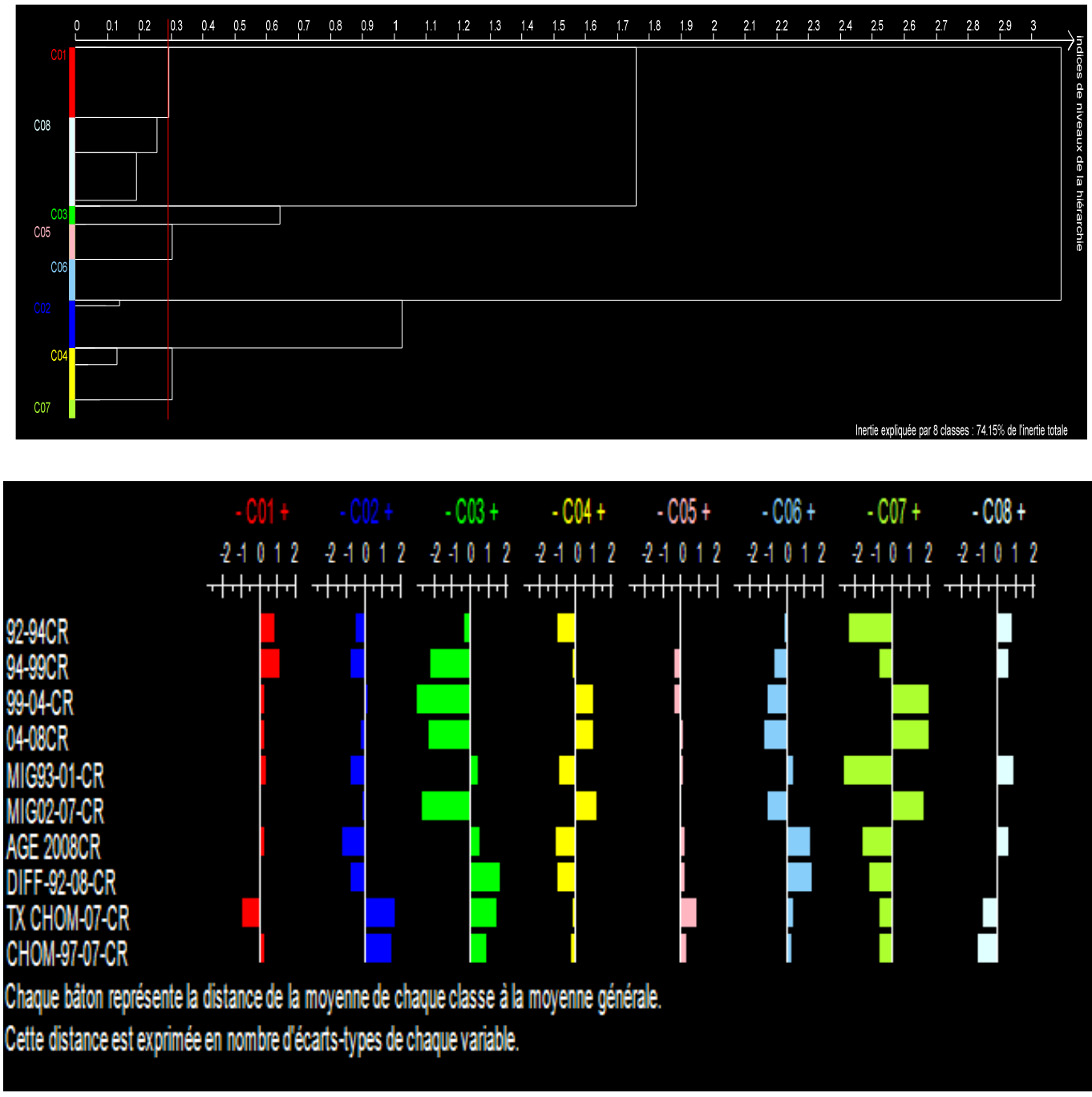
La dispersion des données, leur manque de continuité et la fragilité de leur représentativité obligent à restreindre les réalisations possibles d'une Classification Ascendante Hiérarchique aux résultats concluants. Les seules données sur lesquelles nous disposons d'informations sur la longue durée et relativement stables sont les chiffres de population, des mouvements migratoires, de l'âge moyen des habitants et du taux de chômage[28]. Le risque est donc de retrouver l'obsession démographique qui marquait déjà la première classification existante.
Nous proposons donc deux Classifications, qui ne sont à prendre qu'à titre indicatif, et appellent à être reprises avec des données plus précises :

- La première se concentre sur les données stables avec, au final, dix variables : quatre variables pour la population (évolution 1992-1994, 1994-1999, 1999-2004, 2004-2008[29]) ; deux variables pour les mouvements migratoires (évolution 1993-2001, 2001-2007[30]) ; deux variables pour l'âge (âge moyen en 2008 et évolution 1992-2008) ; deux variables pour le chômage (taux en 2008 et évolution 1997-2008)

- La seconde inclut les autres indicateurs plus instables des revenus, des bénéficiaires de l'aide au logement (*Wohngeld* 2001 et 2003), de la vacance et des bénéficiaires des minima sociaux (ALG II), mais doit être pris avec la plus grande prudence.

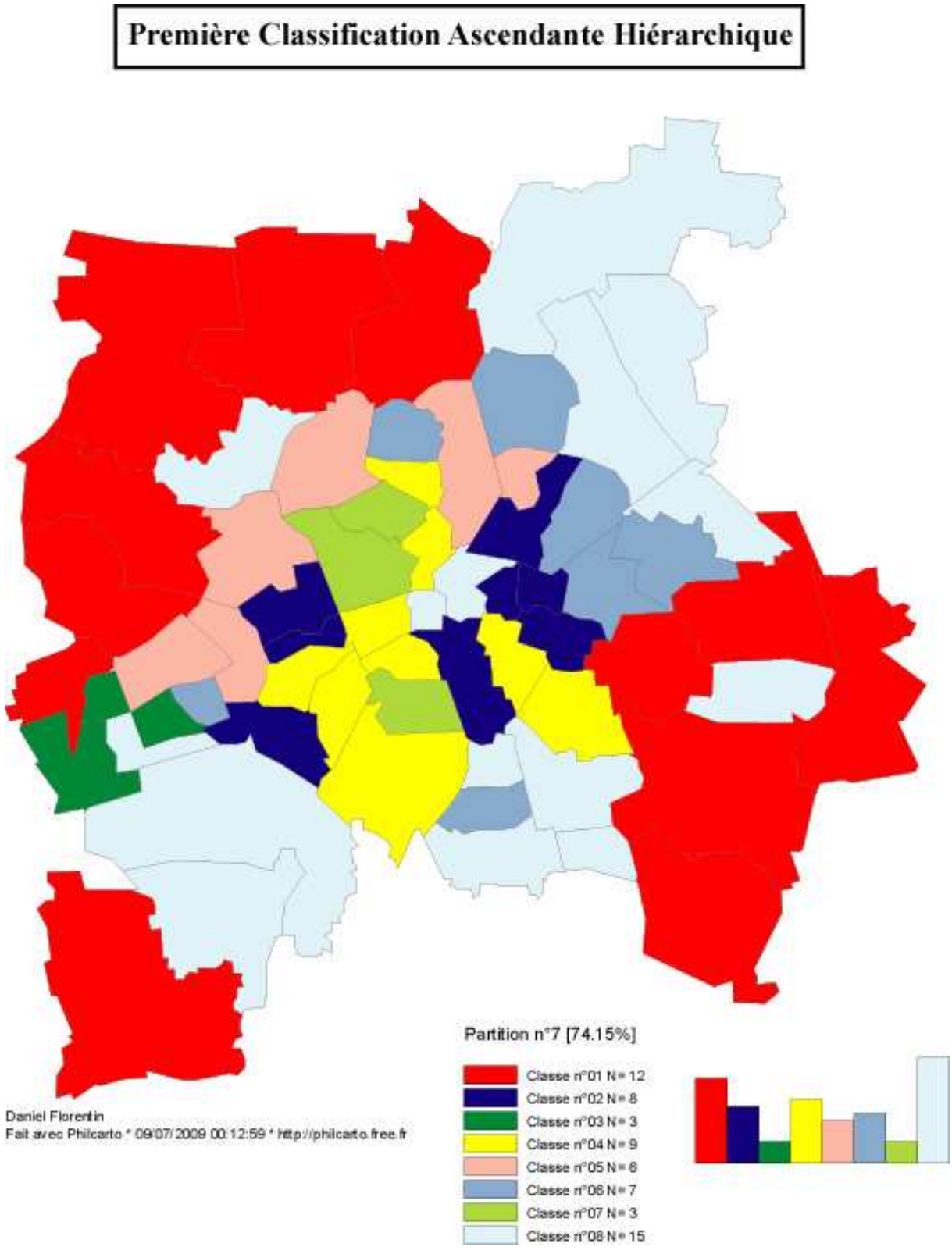
[28] A la nuance près qu'il ne s'agit pas strictement parlant d'un taux de chômage calculé par rapport à la population active.
[29] Les bornes ont été choisies de la façon suivante : les années juste après la chute du Mur de Berlin, les cinq ans jusqu'à l'annexion majeure de 1999, puis 2004, date à partir de laquelle la mairie a communiqué davantage sur le retour de la croissance de la population
[30] Les bornes correspondent à la période 1993-2001 où le solde migratoire était globalement négatif, jusqu'au changement de 2001, date à partir de laquelle le nombre d'arrivants a dépassé le nombre de partants. Les deux phases sont donc clairement à différencier.

Première typologie



Graphiques 3 et 4 : Arborescence de CAH et Profils des différentes classes

Source : réalisation personnelle via Philcarto



Carte 8 : Première Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)

Source : Réalisation personnelle à partir des données du Amt für Statistik und Wahlen

Cette première classification fait apparaître quelques structures spatiales, quelques tendances structurelles qui permettent de regrouper certains quartiers entre eux.

Les types 1, 5 et 8 (en rouge, rose et ciel sur la carte) ont des profils assez similaires, proches du cas moyen. Ils se distinguent simplement par un taux de chômage légèrement plus bas pour le type 1. Ces trois types correspondent essentiellement aux zones périphériques de la ville et aux anciennes communes périurbaines qui ont été peu à peu annexées. Le faible taux de chômage montre un certain dynamisme économique de ces zones, et tendrait à prouver que la périurbanisation du début des années 1990 est avant tout une périurbanisation choisie et non subie, un mouvement d'éloignement du centre socialement marqué. La présence du centre et d'un autre quartier central dans ces types est assez étonnante, et s'explique peut-être par deux éléments : le centre-ville est sans doute le quartier le plus petit de la ville, et il suffit de quelques individus pour faire augmenter sensiblement l'importance de certaines variables ; le centre-ville est aussi moins une zone résidentielle qu'un quartier de bureaux ou de bâtiments publics, ce qui explique une légère décrue de la population, sans que celle-ci soit spectaculaire comme dans d'autres quartiers.

On retrouve avec les types 2 et 4 (en bleu roi et jaune sur la carte) deux profils de quartiers dont la population est relativement jeune. Les caractéristiques sociales viennent cependant les différencier. Là où les quartiers de type 2 ont connu une relative stagnation de la population depuis 1999, la population croît relativement rapidement pour les quartiers du type 4, tout en étant jeune et se rajeunissant, avec un solde migratoire nettement supérieur à la moyenne. Le type 4 correspond à la corolle de la jeunesse qu'on a déjà pu identifier, là où les quartiers en type 2 sont dans une situation plus fragile, avec un chômage plus élevé et tendanciellement plus fort que la moyenne. Des quartiers comme Schönefeld, Lindenau ou Altlindenau sont ainsi socialement fragiles, là où Plagwitz, Schleussig ou Connewitz, réputés pour être des quartiers étudiants, se révèlent socialement plus solides[31].

Le type 7 est assez complexe et difficile à définir aussi bien spatialement que socialement. On y trouve les quartiers de la Südvorstadt, de Gohlis Sud et du centre Nord-Ouest. Ces quartiers proches du centre ont manifestement été touchés par une forte perte de population juste après la chute du Mur, et un solde migratoire fortement négatif jusqu'au tournant des années 2000. Ces quartiers sont peuplés d'habitants relativement plus jeunes que la moyenne de la ville, et

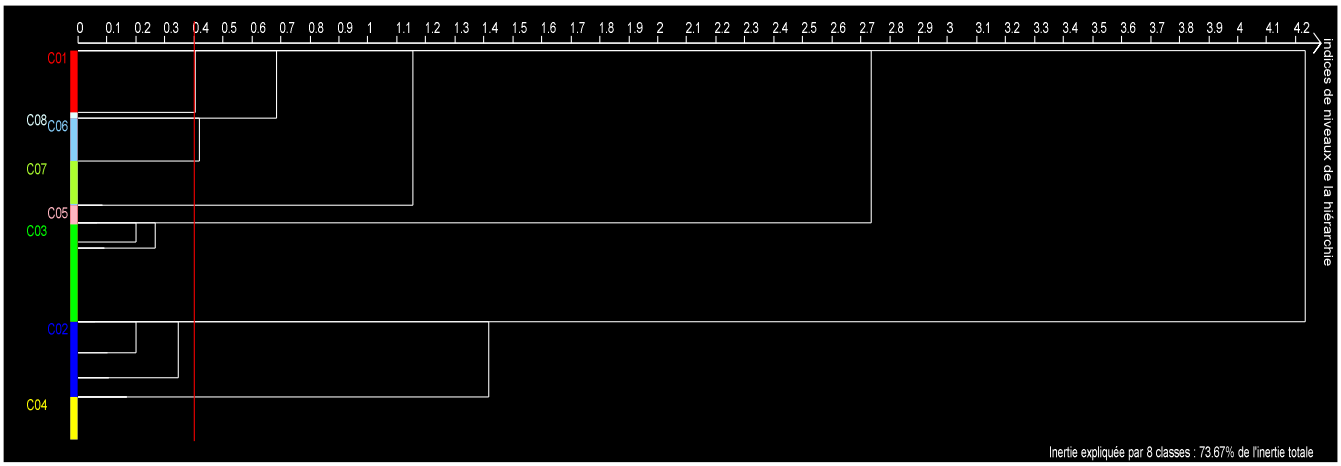
[31] On peut toutefois se demander si cet « effet étudiant » n'oblitère pas la réalité de certains résultats, notamment pour les taux de chômage. La méthode de calcul de cet indicateur englobant les étudiants dans la population active, le risque est donc grand que les différences sociales soient partiellement biaisées.

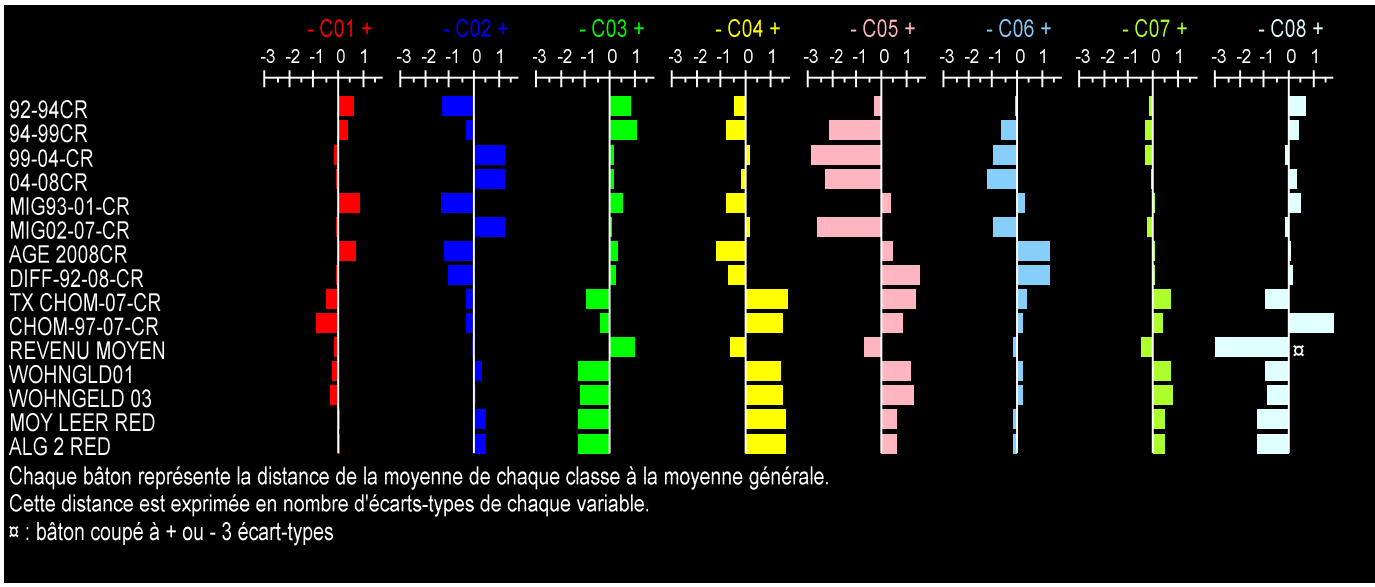
la population a tendance à se rajeunir. Ce sont en fait les quartiers qui ont connu de nombreux travaux de réhabilitation, dont les effets semblent se faire sentir au tournant des années 2000, moment de reprise. Ce type de quartier est sans doute à rapprocher du type 4, à la nuance près que les effets de dépopulation y ont été sans doute plus violents.

C'est autour de ce tournant des années 2000 que les types 3 et 6 (en vert foncé et bleu pastel sur la carte) concentrent l'essentiel des spirales du déclin, avec une population tendanciellement fortement déclinante, un solde migratoire très en-dessous de la moyenne, une population nettement plus âgée et vieillissant plus que la moyenne de la ville, et un taux de chômage relativement plus élevé que la moyenne. Autrement dit, ces profils sont ceux des quartiers les plus touchés par les phénomènes de déclin. Le type 3 est même une sorte de modèle aggravé du type 6, avec des tendances similaires, mais plus marquées. Ces profils correspondent notamment aux quartiers de Grünau, de Paunsdorf et de Mockau Nord. Ce sont les territoires des grands ensembles, là où les *Plattenbauten* constituent l'écrasante majorité voire la totalité du parc. En creux apparaissent ainsi les caractéristiques d'une sorte « d'effet *Plattenbau* », avec une population vieille et vieillissante, socialement plus fragile, et d'où les habitants auraient tendance à partir. Au sein de cet effet *Plattenbau*, le cas de Grünau semble plus extrême, les quartiers du type 6 semblant être affectés par ces spirales déclinantes avec un léger décalage temporel et une intensité moindre.

La deuxième classification exploratoire vient en quelque sorte confirmer une partie des tendances déjà décelables à partir de ces premiers indicateurs considérés comme plus « stables » et fiables.

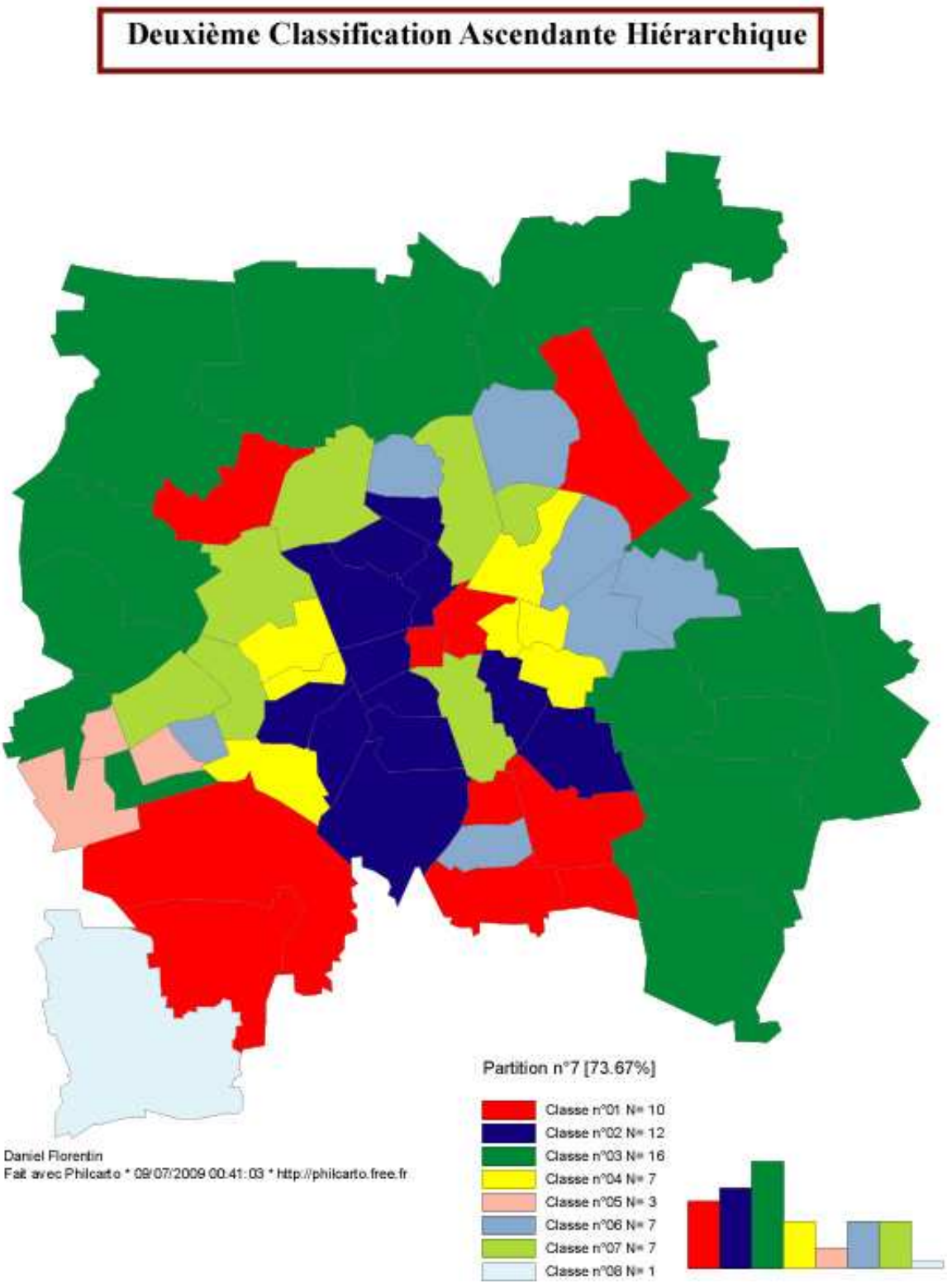
Deuxième classification exploratoire





Graphiques 5 et 6 : arborescence de CAH exploratoire et profils de classes

Source : réalisation personnelle via Philcarto



Carte 9 : Essai exploratoire de CAH
Source : réalisation personnelle à partir de données du Amt für Statistik und Wahlen

A l'exception du type 8, constitué d'un seul individu, et qui est le reflet d'une aberration dans les données sur les revenus, les structures spatiales déjà dégagées semblent se confirmer.

Le type 4 correspond à des zones fragiles socialement, où la vacance est relativement élevée et les taux de bénéficiaires des minima sociaux et de chômage assez forts. Ces quartiers sont souvent les anciennes zones industrielles, où les friches industrielles viennent perforer la structure urbaine. Ce sont cependant aussi des territoires marqués par un certain rajeunissement de la population. Si les difficultés sociales sont nombreuses, cette arrivée de la population jeune et un solde migratoire légèrement positif font de ces quartiers les zones favorables à des processus de « *studentification* » (Hill & Wiest, 2003 ; Buzar, Kabisch, Ogden, Hall, Haase, & Steinführer, 2007) ou à l'installation de pionniers de la gentrification. On retrouve la plupart des quartiers insérés dans les programmes de renouvellement urbain de l'Union Européenne (Leipziger Westen et Osten), qu'il s'agisse de Lindenau ou de la Neustadt-Neuschönefeld. Des données sur le marché immobilier pourraient sans doute aider à étayer cette hypothèse d'un potentiel à gentrification, notamment par la présence d'un « *rent gap* »[32] (Smith, 1987).

A un stade plus avancé de revalorisation, le profil 2 reprend les contours de la corolle de rajeunissement, en cours de repeuplement après avoir connu une forte vague de dépopulation au début des années 1990 et jusqu'au tournant des années 2000. Là encore, les traces du déclin sont loin d'être pleinement effacées, le taux de chômage et les indicateurs de précarité étant supérieurs aux niveaux déjà élevés de la ville dans son ensemble. Ces quartiers jeunes sont en pleine mue sociologique, avec de nombreux nouveaux arrivants, un solde migratoire positif et une population rajeunie. Il est difficile de décrire quantitativement ces nouveaux arrivants, les données sur les revenus n'étant pas probantes et les informations sur le capital culturel de ces nouveaux habitants n'étant pas disponibles. Pour autant, l'arrivée massive de ces habitants a pu créer des poches de tension immobilière dans un marché immobilière globalement fortement détendu. Les loyers sont ainsi, ponctuellement, relativement plus élevés ou en cours d'augmentation dans des quartiers comme Schleussig, Plagwitz, la Südvorstadt ou Connewitz. Cette augmentation est nécessairement socialement sélective et contribue à la mise en place progressive des conditions propices à un processus de gentrification.

[32] Sa théorie veut qu'il y ait un différentiel de loyer (*rent gap*) quand la détérioration des immeubles est si avancée que la rente foncière du site est plus faible que la rente potentielle de son meilleur usage, et donc quand la réhabilitation des quartiers centraux, ou ici péricentraux, est plus rentable et plus intéressante qu'ailleurs.

Dans la même logique de zones relativement plus dynamiques que le reste, le type 3 serait celui de la couronne périurbaine tranquille, où les problèmes sociaux ou urbains sont beaucoup moins présents. Les quartiers concernés sont ceux de l'ancienne zone périurbaine annexée en 1999. L'annexion, dans cette perspective, prend alors aussi un sens économique, pour essayer de rééquilibrer la structure sociale de la ville par l'inclusion de populations légèrement plus favorisées et moins touchées par les processus de précarité ou de chômage. Ce profil est à rapprocher du type 1, dans une situation relativement analogue, qui comprend des quartiers essentiellement en marge de la ville. Le type 1 est relativement proche de la moyenne, ce n'est pas un espace du déclin aggravé, mais plus une zone intermédiaire, relativement plus préservée que d'autres quartiers plus touchés par les problèmes économiques, sociaux et urbains.

A l'opposé, le type 7 est dans une situation intermédiaire plus médiocre, avec une population vieillissante et socialement plus fragile, à la fois éloigné du centre et pas pleinement dans la zone périurbaine.

Enfin, les types 5 et 6 reprennent les contours du profil des quartiers touchés par « l'effet *Plattenbau* ». Là encore, le profil 6, qui regroupe notamment les quartiers de Paunsdorf et de Mockau Nord, est plus nuancé que le type 5, qui fait ressortir les différentes catégories de définition du déclin de façon très marquée.

4/ Une conclusion partielle

Si certaines structures spatiales semblent certes apparaître, le manque de fiabilité de certaines données et leur caractère trop partiel empêche d'en tirer des conclusions trop poussées sur les évolutions des différents quartiers. Les données dont nous disposions sont souvent trop récentes ou trop lacunaires pour mesurer la vigueur et les effets de la transformation post-socialiste. Le manque de continuité de certains indices rend leur pertinence moindre, voire douteuse (Halbwachs, 1935). Si les premières ébauches d'un effet *Plattenbau* semblent émerger, il faut sans doute le relativiser ou en tout cas nuancer sa profondeur et son expression spatiale dans l'attente de données plus complètes.

Cela rend du même coup nécessaire une approche plus qualitative, par les pratiques, que ce soit les pratiques d'adaptation des agents du marché immobilier, ou les pratiques et perceptions des habitants eux-mêmes.

Deuxième partie

La jungle immobilière : entre innovation et résignation ?

Les stratégies immobilières face au déclin

Sommaire :

A/ La LWB (le bailleur communal) : destruction et marketing – politique de services et gestion pragmatique

1/ une logique économique et financière ?
2/ une logique marketing et commerciale : la révolution des services

B/ Anticiper le déclin : les recettes de l'adaptation

1/ Kontakt, un modèle de gestion du déclin ?
2/ Wogetra, entre innovation, services et difficultés
3/ A la limite du dumping : les stratégies de la Neutecta

C/ Les autres : endettement et autres difficultés. Vers une simplification du marché ?

1/ La VLW : les difficultés d'un groupe endetté
2/ Un propriétaire privé aussi en difficulté
3/ Vers une simplification du marché ?

II/ La jungle immobilière : entre innovation et résignation ? Les stratégies immobilières face au déclin

Le débat sur la *Schrumpfung* n'est pas une création universitaire. Il est né de la pratique, du monde opérationnel[33]. Certains groupes immobiliers, touchés par une vacance trop importante pour être économiquement soutenable, ont été parfois contraints à la faillite. En ce domaine comme dans d'autres, Leipzig a (malheureusement) été un précurseur. En 2001, la première coopérative de logement à faire banqueroute, avec plus de 33% de vacance, était la Wohnungsbaugenossenschaft Lössnig e. G. (Kil, 2001). C'est dans ce contexte de crise que les différents bailleurs ont tiré la sonnette d'alarme face à une situation qui devenait durablement ingérable. A l'initiative du monde de l'immobilier, une commission avait été installée en 2000, la commission Lehmann-Grube[34], dont l'une des préconisations a débouché sur la création du programme de rénovation urbaine *Stadtumbau Ost*, qui a mobilisé 2,5 milliards d'euros pour la période 2002-2009 (Wiechmann, 2007). Pour la première fois, le thème du déclin et son caractère pérenne ont pu être reconnus et traités comme tels. Ce monde de la pratique a donc fait naître un débat, tomber un tabou, et a généré une politique, *Stadtumbau Ost*. Initiateur de la réflexion, comment le monde immobilier s'est-il adapté aux enjeux du déclin qu'il a contribué à faire reconnaître ?

Stadtumbau Ost est-il une fin en soi, une réponse unique ? On peut se demander quels nouveaux outils, et notamment quels outils de marketing ont pu être mis en place pour répondre aux nouveaux enjeux du déclin. Quels sont les projets innovants ou les tendances de fond qui ont émergé comme réponse à cette crise particulière que représente la diminution drastique de la demande dans un contexte économique rongé par les difficultés sociales issues de la réunification et de la douloureuse transformation post-socialiste ? Ce sont ces stratégies que nous voulons explorer. Tous les acteurs immobiliers n'ont pas pu être interrogés, pour plusieurs raisons : refus de certaines coopératives au motif du caractère peu clair des stratégies de la ville ou par frilosité, impossibilité face à la masse innombrable des propriétaires privés.

[33] Pour le détail de la chronologie et des acteurs du débat sur les *schrumpfende Städte*, cf. (Florentin, Fol, Roth, 2009)

[34] Du nom de l'ancien maire de Leipzig qui la présidait.

L'analyse académique des méthodes de lutte contre le déclin ou d'adaptation à la *Schrumpfung* est généralement très centrée sur le seul programme *Stadtumbau Ost*. Nous voudrions montrer que les stratégies existantes sont loin de se limiter à la seule application de ce programme, et qu'il est possible d'envisager une reprise en main par les acteurs locaux de la rénovation urbaine, dans un sens qui respecte sans doute davantage l'esprit de *Stadtumbau Ost* que sa lettre stricte. Un article a ainsi servi de trame au questionnement sur les stratégies immobilières. Ian Glatter (2003) y explique qu'on relie trop souvent la vacance à la destruction de logements, comme si la destruction était la seule alternative à la vacance. Or, les entreprises immobilières ne le voient elles-mêmes pas toujours ainsi. Elles ont à leur disposition ou ont créé toute une palette de stratégies alternatives qu'il regroupe en quatre blocs :

- Les différents groupes immobiliers peuvent tout d'abord procéder à l'évaluation de leur parc, pour varier la gamme des produits proposés et mieux cibler leurs publics.

- A cet effet, il leur est possible d'utiliser des outils de marketing et des stratégies de location offensives, liées à des offres de services.

- La troisième option concerne l'évolution du parc : l'éventail des possibilités va de la vente à la destruction en passant par une modification des fondations ou du découpage de certains logements

- Enfin, l'entreprise peut choisir de changer de structure, par le biais de fusions ou par la création d'entreprises dédiées à la destruction, pour externaliser certaines tâches.

C'est notamment à partir de ce canevas que nous voudrions mettre en exergue la variété des stratégies choisies par les différents acteurs immobiliers. L'idée est de tester l'intégration des problématiques de déclin dans leur développement et leur politique locative. Nous voudrions aussi montrer le passage marquant à une logique commerciale et concurrentielle. Les phénomènes de déclin ont en quelque sorte initié ou accéléré la transition vers une politique de services qui est à rapprocher de ce qui est souvent appelé une politique « clientèle » dans d'autres domaines (par exemple dans le domaine de l'eau, cf. Trancart et Pflieger, 2001, ou Bakker, 2003). Il s'agit généralement d'une politique cherchant à donner des assurances de services aux consommateurs-locataires et des délais d'exécution, pour jouer sur les avantages comparatifs avec les autres acteurs. Ceux-ci sont d'ailleurs vus comme des concurrents, et la sphère immobilière se transforme peu à peu en une jungle où la compétition devient féroce

pour attirer les futurs locataires-consommateurs. Ce passage est notamment symbolisé par l'introduction des pratiques de marketing dans le domaine du logement et de la location : autrement dit, les acteurs immobiliers ne sont plus de simples loueurs ou gestionnaires de bien, ils deviennent des acteurs commerciaux proposant toute une gamme de services qui n'étaient originellement pas de leur ressort.

Nous nous appuierons principalement sur deux sources pour dresser le tableau des stratégies immobilières et faire apparaître la variété des acteurs et des options favorisées par les uns ou les autres. La première consiste en des entretiens réalisés en propre auprès de quatre bailleurs de la ville : le bailleur communal (la LWB) ainsi que trois coopératives, parmi les six grandes que comptent la ville (Kontakt, Wogetra, VLW). La seconde source est une étude de Matthias Bernt (2005) sur la gestion politique de *Stadtumbau Ost* dans le quartier de Grünau, dans laquelle sont évoqués certains propriétaires privés importants. Cela permet à la fois de balayer à grands traits les différents acteurs du marché - communal, coopératif, privé - et de pouvoir mesurer des différences de stratégies selon le type d'acteurs. Dans l'ensemble, les différents bailleurs et promoteurs analysés représentent autour de 50% du marché immobilier leipzigois, ce qui rend l'approche représentative. Pour autant, il est possible que cette étude laisse une part trop grande aux innovations et aux méthodes d'adaptation au déclin. Les acteurs qui ont accepté de nous rencontrer avaient souvent une stratégie établie et une communication déjà arrêtée sur le sujet. On peut faire l'hypothèse, chiffres de vacance à l'appui, que certains des groupes ayant refusé des entretiens n'ont pas le même degré de réflexion ou d'intégration de ces problématiques que les acteurs rencontrés. On leur fait d'ailleurs souvent le reproche de manquer tout simplement de stratégie d'ensemble et de vision générale pour le développement de leur parc (entretiens Kretzschmar, Naceur, Quartiersmanagement et *Grün As*), à Grünau notamment.

Trois groupes ont été isolés pour évoquer les différents acteurs, leurs options stratégiques et leur degré d'intégration des problématiques du déclin. Le bailleur communal, par son importance numérique et sa gestion à l'unisson de l'administration de la ville, est un acteur à part, et notamment l'un des seuls à participer véritablement à *Stadtumbau Ost*. Les autres acteurs sont ensuite répartis en deux groupes. Le premier recoupe ceux qui ont su s'adapter au déclin, ou qui ont tout du moins initié des projets et mis en place des modes de gestion alternatifs pour s'adapter à la *Schrumpfung*. Le second est un agrégat de groupes plus en difficulté, et qui peinent à intégrer les nouvelles pratiques qu'imposent le changement durable de situation du marché. Cette séparation n'est qu'une première approche qui demande à être à

la fois actualisée et amplifiée par l'analyse des comportements des autres acteurs du monde de l'immobilier leipzigois.

A/ La LWB (le bailleur communal) : destruction et marketing – politique de services et gestion pragmatique

Même si elle n'a plus la position quasi hégémonique qui était la sienne au moment de la chute du Mur, la Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) reste l'acteur principal du marché immobilier leipzigois. Cette société communale, contrôlée à 100% par la ville[35], a pu autrefois occuper une place dominante dans le paysage immobilier de la ville, gérant et possédant 151 000 logements en 1990, soit 60% du parc de la ville. Elle n'en possède en 2007 plus que 17%, soit 51 000 logements. Malgré cette forte érosion, elle reste le plus grand bailleur de la ville. Son influence sur le marché immobilier s'est certes réduite, mais elle n'en reste pas moins un acteur de poids. Comme toutes les entreprises de logement, la LWB a été confrontée aux défis du déclin urbain. Antenne immobilière des stratégies de la ville, elle a changé ses modes de gestion pour s'adapter aux nouvelles contraintes. Son approche de la situation est double : une logique financière et économique d'un côté, avec le passage d'une logique d'économie d'Etat à celle d'une économie immobilière ; une logique marketing et commerciale de l'autre, centrée sur la communication et les services rendus à ce qui est devenu, dans le vocabulaire de l'entreprise, des clients. La LWB se trouve ainsi dans une position ambivalente, entre la logique de service élargie et les signes d'une forme de stratégie commerciale, de « politique clientèle » ; ces deux piliers poursuivent en un sens un seul et même but, celui de garder le plus possible et le plus longtemps possible les locataires de la société.

1/ Une logique économique et financière ?

a/ l'érosion du parc et l'assainissement financier : privatisation, restitutions, destructions

En presque vingt années, la LWB a vu son parc se réduire de près de cent mille logements. Trois principaux phénomènes ont présidé à cette diminution : la privatisation d'une partie du parc, les restitutions et les destructions. Ces trois phénomènes se sont cumulés suivant une

[35] Créée en 1949, la LWB a été refondée en 1990 pour être adaptée au droit privé ouest-allemand, héritant ainsi du parc de la ville, ainsi que de ses dettes.

logique commune, l'assainissement financier de l'entreprise, pour la sortir de la situation difficile dans laquelle les processus de déclin et en particulier la transformation post-socialiste ont pu la placer.

La privatisation d'une partie du parc

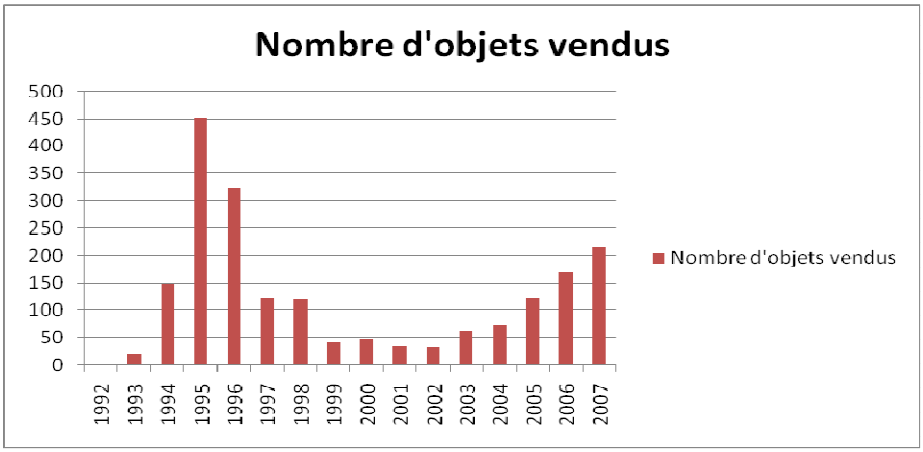
La privatisation du parc s'est faite en deux phases, une première dans le cadre de la *Altschuldenhilfegesetz*, une seconde plus récemment.

Comme la plupart des entreprises immobilières des villes d'ex-Allemagne de l'Est, la LWB a hérité des dettes contractées pendant la période socialiste, et qu'on a appelé les *Altschulden*, les anciennes dettes. Ces dettes sont en fait les restes des anciens crédits engagés par le régime socialiste pour la construction des zones de grands ensembles. Les *Plattenbauten* ont été construits complètement à crédit par l'Etat est-allemand, et le gouvernement socialiste prévoyait d'équilibrer cet investissement en jouant sur d'autres postes budgétaires. Les niveaux de crédit ont grimpé de façon vertigineuse dans les années 1980, sans que les emprunts soient remboursés, ce qui a généré des dettes colossales à la fin de la période socialiste. Le gouvernement fédéral au pouvoir après la réunification a alors légiféré pour éponger une partie de ces dettes aux montants abyssaux, instituant la *Altschuldenhilfegesetz*. Cette loi prévoyait l'effacement d'une partie importante des dettes à la condition expresse de vendre 15% de son parc de logements. La LWB a donc cédé une partie de son bien à des investisseurs.

Le montage financier utilisé a souvent été celui d'acquéreurs intermédiaires (*Zwischenerwerber*), qui étaient des investisseurs immobiliers généralement venus de l'Ouest pour profiter des avantages fiscaux accordés par le gouvernement de l'Allemagne réunifiée. Leur but était de revendre immédiatement les biens acquis et rapidement réhabilités. La réalité d'un marché détendu où la demande est faible a poussé certains acquéreurs à rester propriétaires plus longtemps que ce qui était souhaité et prévu à l'origine. Ils ont cependant pu permettre à la LWB de se décharger d'une partie de ses dettes, même si l'endettement de la société reste à un niveau très élevé. Les dettes de la LWB s'élèvent en effet en 2008 à 900 millions d'euros, dont la moitié est encore due aux *Altschulden*.

La seconde phase de privatisation du parc a été enclenchée depuis le début des années 2000. Une seconde vague de ventes importantes a débuté, dépassant les cent objets[36] vendus par an. Le but recherché par la LWB est de trouver un équilibre financier en se séparant d'une partie du parc (cf. Graphique 7). Il n'a cependant pas été possible de savoir quels étaient les différents groupes qui s'étaient porté acquéreurs. D'autres ventes importantes sont d'ailleurs à prévoir[37], puisque la coopérative Kontakt envisage de racheter 2 000 logements à la LWB dans le quartier de Paunsdorf (entretien Löhnert, Kontakt). Le bailleur communal tend ainsi à se retirer de certains quartiers, jugés sans doute moins rentables : elle a ainsi disparu du paysage immobilier de certains *Wohnkomplexe* de Grünau et opte pour une stratégie de retrait partiel de Paunsdorf.

La logique qui guide cette vente est vraisemblablement avant tout guidée par des aspirations économiques. L'idée est de placer la société dans une position et une situation économique intéressante sur le marché leipzigois. Un référendum sur les services publics a certes massivement rejeté la privatisation des services de la ville, dont le logement, mais les responsables de la société eux-mêmes envisagent à moyen terme une cession d'une partie sinon du parc du moins des activités de l'entreprise (entretien Hoffmann). Certains chercheurs soulignent d'ailleurs la probabilité élevée de privatisation partielle des services publics de la ville, la LWB étant une des options envisagées (Lenk & Kunze, 2007)



Graphique 7 : nombre d'objets vendus[38] par la LWB (1992-2007[39])
Source : LWB, Zahlen und Fakten 2007

[36] Les objets (*Objekte*) sont une notion immobilière souvent floue, correspondant plus ou moins à un îlot, ou à un groupe uni de bâtiments. Il est donc difficile de trouver une correspondance stricte entre le nombre d'objets vendus et le nombre de logements correspondants.

[37] Le site Internet de la LWB propose également la possibilité d'acheter des maisons ou groupes de maisons, accentuant cette stratégie de privatisation progressive du parc.

[38] Hors restitutions

[39] Le décompte s'arrête en juin 2007, ce qui laisse envisager une hausse encore plus prononcée pour cette année.

Les restitutions

Le deuxième faisceau d'explications de la diminution du parc de la LWB correspond à ce qui a été appelé les restitutions. De nombreuses personnes ont ainsi fait valoir leur droit sur des biens dont ils avaient été expropriés de force pendant la période socialiste[40]. Les procédures judiciaires qui ont suivi ont souvent traîné en longueur, pour déterminer avec précision les droits des uns et des autres. Les dernières procédures n'ont ainsi abouti qu'au début des années 2000, soit plus de dix ans après la réunification. Cela a d'ailleurs contribué à la dégradation progressive d'une partie du parc des principales villes de l'Est de l'Allemagne : en l'absence de situation claire sur la propriété des différents bâtiments, personne n'a voulu entreprendre les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires, entraînant de fait une dégradation accélérée du bâti, en particulier dans les centres-villes. A l'échelle de Leipzig, la LWB a ainsi dû rétrocéder un tiers de son parc dans le cadre des restitutions, dans un processus qui s'est étalé sur plus de dix ans aussi. Pour donner une idée de l'ampleur du phénomène, « les restitutions ont en fait concerné un nombre de logements équivalent à l'ensemble des logements de la ville de Jena » (entretien avec le directeur de la LWB).

Les destructions

Le troisième phénomène ayant contribué à la baisse de l'emprise de la LWB sur le marché immobilier leipzigois correspond aux destructions, opérées notamment dans le cadre de *Stadtumbau Ost*. Elles ont concerné près de 9 000 logements, dont 5 000 étaient vacants, et 4 500 situés dans le quartier de Grünau. Par ces destructions, la LWB a une nouvelle fois pu effacer certaines de ses dettes, bénéficiant des avantages définis par le programme *Stadtumbau Ost*.

[40] A l'échelle de l'Allemagne, c'est ainsi près de 2 millions de demandes de restitutions qui ont été déposées, par des ayant droit directs ou par leurs héritiers.

b/ Stadtumbau : la LWB seule impliquée ?

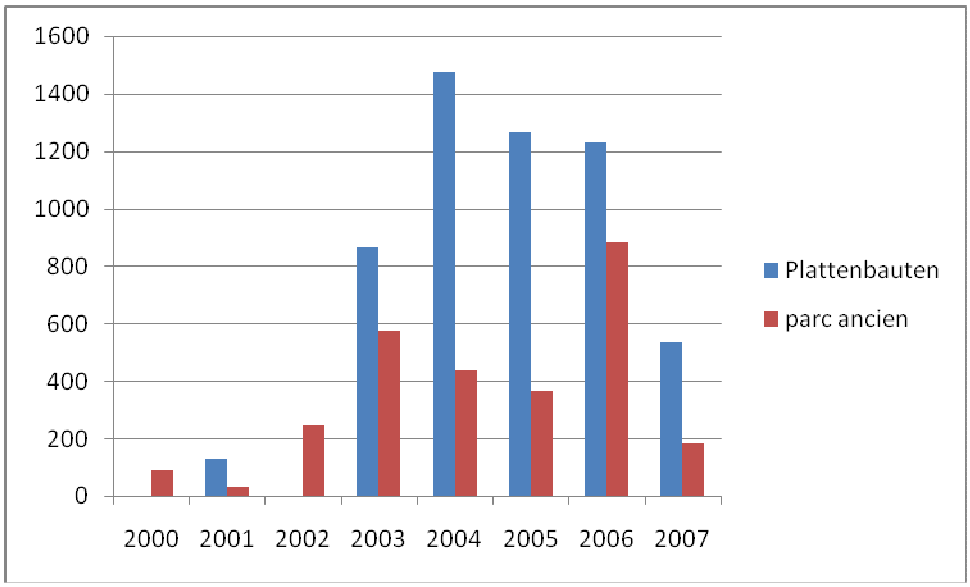
Les conditions du programme et l'intervention de la LWB : un programme orienté vers la destruction

Le programme de rénovation urbaine *Stadtumbau Ost* s'est fixé comme but « d'assainir le marché immobilier est-allemand », notamment par le « retrait » d'une partie du parc de logements. En clair, les destructions doivent permettre de retendre progressivement des marchés immobiliers souvent atones. Dans le cadre de ce programme, deux volets sont systématiquement prévus, destruction et valorisation (*Abriss und Aufwertung*), sans que les mesures concrètes soient précisées pour définir cette dernière.

Trois acteurs contribuent au versement des subventions, la ville, le Land et le Bund. Seuls le Land et le Bund financent la destruction à 50% chacun, et les mesures de valorisation sont cofinancées par tiers par les trois acteurs. C'est le Land qui définit cependant la proportion des crédits attribués aux différentes mesures. A la différence des autres Länder qui ont choisi une équité pour le soutien aux mesures de destruction et de valorisation, le Land de Saxe a fait un choix différent, favorisant clairement la destruction. Les fonds du programme dans le Land de Saxe sont ainsi répartis à 80% pour la destruction, et à 20% pour les mesures censées contribuer à la « revalorisation » des zones détruites. Les proportions sont légèrement inférieures dans la ville de Leipzig (entretien Gabi, mairie de Leipzig), mais la tendance est sensiblement équivalente, avec plus de 70% des subventions consacrés à la destruction. L'argumentation du Land défend l'idée que les mesures de revalorisation peuvent être prises en charge par d'autres programmes déjà existants, comme le programme *Soziale Stadt* ou les fonds du FEDER (entretien Gabi, mairie de Leipzig).

Les conditions de dédommagement sont les mêmes pour tous les propriétaires dans le cadre des destructions, avec une allocation de 60€/m² détruit de subvention compensatoire. Pour autant, la somme allouée n'équilibre pas les dépenses occasionnées (entretien Hoffmann). Pour rendre les destructions financièrement intéressantes, les bailleurs de la ville ont aussi pu bénéficier d'une clause supplémentaire, leur permettant de se décharger d'une partie de leur dette à mesure que leur participation aux programmes de destruction était importante. C'est dans ce cadre que la LWB a largement contribué à la partie destruction du programme, en particulier dans le quartier de Grünau. Sur les 30 000 logements du quartier, la LWB en possédait 7 600 avant la mise en place du programme, et son parc a été réduit pour n'atteindre

désormais plus que 3 700 logements. A l'échelle de la ville, ce sont ainsi 8 300 logements de la LWB qui ont été détruits, dont 2 800 dans le parc ancien et 5 500 dans les *Plattenbauten* (Graphique 8). On retrouve ici les marques d'une stratégie de reconfiguration de la géographie immobilière du bailleur communal. Les points sensibles comme Grünau sont tendanciellement délaissés, la LWB y ayant opéré la quasi-totalité de ses destructions, ce qui revient à un retrait de fait du quartier.



Graphique 8 : nombre de logements détruits dans le cadre de *Stadtumbau Ost* (2000- août 2007)

Source : LWB, Zahlen und Fakten (2007)

Les dégrèvements fiscaux n'étaient cependant pas pleinement intéressants pour les propriétaires privés, ce qui a contribué à leur manque de contribution au programme *Stadtumbau Ost* (Bernt, 2005, 2006, 2007). Deux autres éléments ont limité la participation de ces propriétaires privés au programme : la ville a ainsi refusé certaines demandes de destruction[41] dans le centre-ville pour préserver la nature patrimoniale du centre (entretien Gabi, mairie de Leipzig), et d'autres propriétaires ont été insérés dans une spirale comparable à celle du dilemme du prisonnier[42] (Bernt, 2005). Ce dilemme classique de la théorie des jeux

[41] Pour obtenir les fonds du programme, les différents propriétaires doivent préalablement obtenir l'accord des services de planification de la mairie.

[42] Le dilemme a été formalisé en 1950 par Melvin Dresher et Merill Flood. L'énoncé est le suivant : Deux suspects sont arrêtés ; ils sont enfermés dans des cellules séparées. La police leur fait la proposition suivante: s'ils ne parlent pas, ils écopent de deux ans de prison chacun ; s'ils se disent innocents, ils sont condamnés

peut se résumer de la façon suivante dans son application à la rénovation urbaine : chacun attend que le voisin détruise pour contribuer à une tension du marché. Personne n'a intérêt à détruire, tout le monde attend que le voisin agisse. C'est ce qui explique que seul l'acteur public, autrement dit la LWB et dans une moindre mesure certaines coopératives de logement, participent fortement au programme. Sa motivation est différente des simples logiques des propriétaires privés. A l'exception quelques destructions ponctuelles opérées par d'autres coopératives de logement, la LWB s'est ainsi trouvée souvent seule à agir dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*.

Les enjeux du relogement et de la valorisation

Tous les logements détruits par le bailleur communal n'étaient cependant pas abandonnés ou vacants. La LWB s'est engagée à fournir des propositions de relogement et à payer les frais de déménagement, ce qui n'a pas été le cas de beaucoup d'autres bailleurs (entretiens Hoffmann et Schlegel, LWB et Kontakt). Nous n'avons pu étudier dans le détail les conditions de relogement proposés par la LWB, et ne disposons que de sources internes à la LWB. Pour G. Hoffmann, l'ensemble a été fait « de façon très professionnelle, et seul un cas a été porté devant les tribunaux », même s'il reconnaît que le principe même de la destruction a pu causer des frustrations. La littérature scientifique ainsi que les acteurs associatifs du quartier de Grünau ne mentionnent également qu'un cas problématique, dans le WK8, ce qui aurait tendance à prouver une adhésion relative de la population au programme, ou tout du moins une conflictualité relativement peu élevée par rapport à ce qui a pu se passer dans d'autres villes comme Dresde. La LWB a notamment pu jouer sur la vacance importante de son parc pour offrir des solutions de relogement aux locataires concernés par les destructions de leur appartement. L'adhésion à la stratégie de la LWB par les habitants est cependant à nuancer : les locataires qu'il fallait reloger n'ont pas tous fait le choix de rester dans le giron du bailleur communal. Seuls 60% des personnes concernées par les destructions sont ainsi restées dans le parc de la LWB, les 40% restant se répartissant entre les propriétaires privés et les coopératives de logement. La LWB y a sans doute gagné financièrement ce qu'elle a perdu en

chacun à quatre ans ; si l'un se dit innocent et l'autre ne parle pas, le premier est libéré et l'autre doit purger une peine de cinq ans de prison. Les calculs de probabilité et d'espérance montrent que la situation préférentielle est celle d'un silence commun. Dans un contexte rationnel, les deux suspects se taisent. Appliqués au programme *Stadtumbau Ost*, ces principes reviennent à dire que devant la proposition de détruire ou d'attendre, les propriétaires devraient rationnellement opter pour l'attente.

termes d'image et de capacité d'influence sur le marché immobilier, passant parfois pour le bailleur-destructeur et voyant sa part du marché diminuer.

Les mesures de valorisation du quartier et des immeubles détruits ont pu se révéler plus problématiques. Deux éléments viennent en expliquer les enjeux : les jeux d'acteurs complexes et la stratégie quasi-« rentière » de la LWB. A la différence des destructions subventionnées seulement par le Land et le Bund, les projets de revalorisation sont cofinancés par tiers par la ville, le Land et le Bund. Le défaut de l'un des trois acteurs fait annuler la subvention des deux autres. Les limites de trésorerie de la ville obligent souvent à restreindre d'autant les mesures envisagées. Les responsables de la ville accusent souvent les dirigeants du Land[43] de ne pas mettre les moyens suffisants pour la valorisation (entretien Gabi, mairie de Leipzig), mais il n'est pas sûr que l'état des finances locales puisse permettre d'assumer des investissements supplémentaires (entretien Wogetra). Au total, entre 10 et 20 millions d'euros ont été investis pour contribuer à la revalorisation des espaces des immeubles détruits, soit 3 à 7 millions d'euros venant directement de la ville. Une ville comme Leipzig, quoique de taille relativement importante, est souvent embarrassée pour pouvoir mener ses programmes de revalorisation. On peut sans peine imaginer que des villes moyennes éprouvent des difficultés encore plus grandes à réunir les fonds pour la revalorisation. Au fond, cela traduit un des côtés iniques de *Stadtumbau Ost* : les communes qui ont sans doute le plus besoin de revalorisation sont celles qui peuvent le moins en profiter.

Au niveau de la LWB, la stratégie adoptée s'est voulue pragmatique et orientée par des préoccupations avant tout économiques. A l'exception de quelques espaces verts, les mesures de valorisation mises en place par la LWB ont surtout consisté en la construction de parkings : « Pour valoriser les espaces libres, on peut soit faire des espaces verts, soit construire des parkings. Nous, on fait généralement des parkings » (Hoffmann). L'investissement de base est minimal, et rapporte une rente importante[44] à défaut d'améliorer la qualité paysagère du quartier. La LWB propose ainsi un service non gratuit à ses locataires, qui marque dans une certaine mesure l'orientation commerciale de la stratégie adoptée. Les coûts pour l'entreprise sont moindres que ceux que génère l'entretien d'espaces verts plantés, dont l'apport en termes d'image est sans doute meilleur, mais dont le bénéfice financier à court terme est moins évident. Cette logique a été suivie par la LWB en particulier dans le quartier de Grünau

[43] La ville est gérée par le SPD, en partenariat de principe avec die Linke et la CDU sur certains sujets. Le Land est dirigé par les conservateurs de la CDU. Les conflits sont nombreux entre ville et Land.
[44] A raison d'un abonnement d'environ 15€ par mois, variable selon les quartiers.

(Rössler, 2006 et Bernt, Rössler, & Kabisch, 2005) lors de la mise en place du programme *Stadtumbau Ost*, mais se retrouve un peu partout dans la ville, sans que la réussite économique en soit d'ailleurs probante (photo 3).

Photo 3 : un parking de la LWB… vide, comme souvent (Reudnitz)
Source : photo personnelle

c/ entre « vocation sociale » et logique de rentabilité

Le programme *Stadtumbau Ost* et les stratégies locatives de la LWB ont permis à la société de faire diminuer drastiquement son taux de vacance. Avec un taux de logements inoccupés oscillant entre 4 et 6%, le bailleur communal est parmi les groupes immobiliers les mieux lotis, alors qu'il dépassait les 20% avant la mise en place du programme de rénovation urbaine.

La LWB y a gagné en assainissement financier, mais elle a ainsi contribué à dégrader son image auprès de la population. Le constat n'est pas simplement lié aux conséquences de *Stadtumbau Ost*, mais aussi à l'évolution de la population du bailleur. Il est souvent reproché

au bailleur d'avoir regroupé tous les cas les plus problématiques (entretiens habitants 1, 14 et 19), et de remplir ses appartements en jouant sur la clientèle la plus fragile socialement. Bailleur communal, la compagnie n'est cependant pas à proprement parler un bailleur social. A la différence des organismes de gestion du parc social français, la LWB possède une palette de logements très large, recoupant tous les secteurs du marché, et proposant donc des logements pour des loyers allant du meilleur marché, pour 2,85€/m², aux niveaux les plus élevés ou parmi les plus élevés de la ville, autour de 7 à 8€/m². Pour autant, la LWB a une obligation sociale contractuelle, en tant que société publique, en délégation de service pour la mairie. Le fait de conserver une part du parc immobilier partiellement salubre (*teilsaniert*) permet à la société de pouvoir proposer une gamme complète de logements et d'assurer ainsi à tous les habitants la possibilité d'obtenir un logement au loyer accessible[45]. C'est du moins le discours officiel défendu par la société. La décision de garder un parc partiellement salubre à bas prix peut contribuer à créer des poches de pauvreté, alors que les loyers sont pris en charge par la mairie pour les populations les plus fragiles dans le cadre de l'aide au logement jusqu'à des seuils de 3,85€/m² sans les charges. C'est ce qui explique les reproches parfois adressés à la LWB, qui ne ferait pas les travaux de rénovation et de réhabilitation nécessaires d'un côté, tout en accueillant des populations fragiles de l'autre à qui on offre du même coup des conditions de logement souvent médiocres. L'investissement en réhabilitation serait ainsi nul, les apports de loyer étant de l'autre côté garantis par l'aide au logement, perçue directement par le bailleur. La logique qui se dégage de cette stratégie est un mélange étrange entre le rôle de parachute social que la société joue pour les plus fragiles et la logique économique qui la sous-tend : le bailleur est sûr de remplir ses logements et de toucher des loyers en proposant des niveaux de loyer très bas pour des populations paupérisées et des logements de relativement mauvaise qualité. Cette stratégie relève davantage de l'économie immobilière concurrentielle que de la pure vocation sociale du bailleur.

C'est notamment ce qui amplifie les remarques de défiance à l'égard de la LWB exprimées par les différents habitants rencontrés (entretiens 17, 19, 20, 27, 33). On lui reproche un manque de proximité et un manque de prise en charge des rénovations et réhabilitations. Ce constat est cependant à nuancer. Les personnes interrogées sur le sujet étaient d'anciens locataires de la LWB, et en étaient souvent parties par mécontentement. Il faudrait ainsi relativiser cette vision par une analyse des perceptions des habitants qui ont fait le choix de

[45] Même si les loyers sont dérisoirement bas en comparaison des loyers français (le loyer moyen est de 5,6€/m² en 2005), il faut le mettre dans la perspective de l'Est de l'Allemagne et de ses salaires en moyenne inférieurs à ceux pratiqués à l'Ouest.

rester dans le giron communal, travail que nous n'avons pas pu réaliser. Leur image de destructeur est aussi à nuancer, car de nombreux acteurs de terrain et habitants, même parmi les plus critiques à l'égard du programme *Stadtumbau Ost*, concèdent volontiers que la situation de la LWB était devenue problématique et que certaines tours étaient touchées à un degré extrême par la vacance : dans certains cas, la destruction était souvent l'ultime possibilité (entretien Naceur, *Grün As*), pour éviter que le bâtiment ne tombe de lui-même.

Au total, la LWB alterne entre vocation sociale et logique de rentabilité, ce qui est sans doute un des signes du passage à une logique commerciale et concurrentielle, dont le symbole est l'entrée dans l'ère du marketing immobilier.

2/ Une logique marketing et commerciale : la révolution des services (1)

a/ l'arrivée du marketing

Depuis de nombreuses années, les murs de la ville se sont couverts de nouvelles affiches. Fréquemment changées, les campagnes publicitaires se multiplient et investissent l'espace public. La LWB fait ainsi rapidement partie de l'univers quotidien du passant en promenade. Pour répondre aux défis d'une offre nettement supérieure à la demande, le bailleur communal s'est engagé dans un processus de promotion et de marketing offensif. La logique qui sous-tend cette stratégie est purement concurrentielle et promotionnelle : il s'agit d'attirer les futurs locataires dans l'entreprise pour éviter qu'ils ne partent chez le voisin.

Les campagnes d'affichage sont nombreuses et variées : elles présentent les différents avantages proposés aux futurs locataires, et sont souvent orientées en fonction des catégories de population ciblées (photos 4, 5, 6).

Photo 4 : photo de la campagne orientée pour les familles
Source : site internet de la LWB

Photos 5 et 6 : campagnes humoristiques pour les personnes âgées et les « individualistes » (Individualisten)
Source : photos personnelles

Le marché a été divisé en six groupes qui font l'objet de campagnes ciblées et individualisées : personnes en apprentissage, étudiants, célibataires, familles, personne seule élevant son enfant, personnes âgées. Ce ciblage systématique fait partie des ressorts d'une politique de marketing mise en place depuis le tournant des années 2000 (2003 d'après le

Leipziger Internet Zeitung[46]), et qui marque la transition vers une approche avant tout commerciale. Les différentes campagnes jouent sur l'effet de décalage humoristique, volontairement kitsch, avec des personnages marquants : « Mandy und Andy », « Lutz und Lola », « Bärli, Stupsi und Mausi ». A chaque nom correspond une offre de services et la campagne joue sur l'effet individualisant et nominatif.

Les coopératives de logement et a fortiori les groupes immobiliers privés sont, dans cette perspective, vus comme des partenaires dans le cadre de certains projets, mais aussi et avant tout comme des concurrents (entretien Hoffmann), et la perception est réciproque (entretien Löhnert, Kontakt). Même si les difficultés liées à la dette de l'entreprise sont importantes, la LWB est considérée par certains comme un concurrent puissant, car très réactif et ayant intégré les problématiques du déclin, des services à la personne et des économies d'énergie (et donc de baisse des charges) de façon assez avancée (entretien Löhnert, Kontakt). Symboliquement, la LWB a emporté le prix « Silberne Immo Idee 2009 » pour sa campagne de « marketing de niches », autre nom pour le ciblage systématique des publics visés.

b/ projets innovants et services à la personne

La stratégie de communication puissante mise en place par la LWB s'accompagne d'un changement d'approche, une sorte de révolution des pratiques née de la nécessité de s'adapter aux difficultés d'un marché atone. Cette rupture fait de la LWB plus qu'un simple propriétaire louant ses biens ; elle en fait un pourvoyeur de services à la personne, actant le passage d'un service public à un service pur. « *Wohnen, mieten, und viel mehr* » annonce le slogan de l'entreprise : « habiter, payer son loyer et bien plus encore ». C'est moins un slogan rhétorique que la trace d'une transition vers une nouvelle forme de gestion locative, marquée notamment par la logique commerciale et les services à la personne.

Cette stratégie suit trois fils : des offres promotionnelles ciblées, des services à la personne, des projets d'habitation innovants. Ces trois axes sont autant de signes d'une politique assez offensive de location.

[46] http://www.l-iz.de/Wirtschaft/Firmenwelt/2009/05/Silberner-Immo-Idee-2009-LWB-f%C3%BCr-freche-Werbung-ausgezeichnet.html

Les offres promotionnelles ciblées

La LWB a axé sa démarche locative sur une campagne publicitaire ciblée qui s'accompagne d'offres destinées aux locataires. Sans faire le détail de toutes les promotions disponibles, on peut relever une logique commune, celle d'offres attractives pour les nouveaux locataires, essentiellement orientées vers des bons d'achat. L'offre « Lutz und Lola » propose ainsi quatre bons d'achats de 50 ou 80€[47] dans une laverie partenaire pour y laver son linge gratuitement. L'offre « Bärli, Stupsi und Mausi » s'accompagne de trois chèques-cadeaux de 100€ pour acheter des vêtements pour les enfants. La LWB propose également des réductions importantes de loyer pour les apprentis qui viennent s'installer chez eux, et a même créé une plateforme internet pour gérer les colocations entre apprentis en formation. Le dégrèvement se monte à 25% du loyer la première année, puis 20% la deuxième et 15% la troisième. Des offres sont aussi prévues pour les jeunes familles pour les inciter à favoriser la LWB, comme le paiement de deux mois de couches pour la signature d'un bail[48]. Les personnes âgées ne sont pas en reste avec un « week-end spa » pour un montant de 666€ offert pour tout nouveau bail souscrit par des gens de plus de cinquante ans.

La plupart de ces offres sont limitées dans le temps, et ne s'appliquent qu'aux nouveaux locataires. On est dans la logique commerciale traditionnelle d'attractivité par une offre de départ, un produit d'appel pour faire venir le chaland. C'est dans ce même esprit que la LWB essaie de séduire les étudiants, en leur offrant deux *Semesterticket* (ticket de transport urbain pour le semestre) s'ils fondent une colocation au sein du bailleur. L'ensemble de ces offres implique aussi une nouvelle pratique partenariale pour la LWB, qui doit chercher des accords avec les différents partenaires pour rentabiliser ses offres commerciales. Ce travail de relations publiques l'éloigne de sa mission de gestionnaire d'immeubles, pour la rapprocher des pratiques d'une entreprise privée de services.

[47] Pour un appartement de 40m², tout nouveau locataire de la LWB prenant cette offre bénéficie de quatre bons d'achats de 50€ dans la laverie, donnés au bout de six mois, douze mois, dix-huit mois et vingt-quatre mois. Pour un appartement de 60m², les bons d'achats s'élèvent à 80€. Il s'agit de chercher à fidéliser les locataires et de trouver des offres commerciales assurant cette fidélité.

[48] L'offre s'appelle d'ailleurs du nom humoristique : *das ist die Krönung* (c'est le pompon)

Les services à la personne

Le deuxième pilier de la stratégie locative de la LWB correspond à une palette de services proposés à ce qui est devenu, dans le vocabulaire de l'entreprise, des clients. Comme l'explique l'un des responsables de la société, « Avant, le problème était que la structure de la LWB n'était pas orientée vers le service. Maintenant qu'elle est centralisée[49], elle est plus accueillante pour les clients [*kundenfreundlich*] » (entretien avec G. Hoffmann, responsable de la communication pour la LWB). Les kiosques de la LWB sont autant de relais locaux où les locataires peuvent venir se renseigner, se plaindre ou discuter des problèmes de leur logement.

La société a également mis en place une infrastructure sociale pour essayer de se montrer au plus proche des habitants. Une structure est en charge de l'aide aux personnes âgées, pour les aider dans leurs démarches quotidiennes et essayer de pallier les problèmes de mobilité des plus âgés. Les projets ne sont pas menés strictement par la LWB, mais sont parfois le fruit de partenariat avec d'autres bailleurs, comme dans le quartier de Zentrum Süd-Ost, où la LWB travaille avec Kontakt pour s'occuper d'un club d'activités pour les habitants du quartier déjà avancés dans le troisième âge, Pro Wohnen. Le principe de cette association est de combattre la solitude des personnes âgées en organisant des rencontres et des réunions festives ou sportives régulières pour animer le quartier. Ce travail d'encadrement social est même agrémenté de guides d'information sur les services aux séniors : *Zu Hause älter werden*, qui en est à sa sixième édition. Cette logique sectorielle, par segment de clientèle, est doublée d'une logique spatiale, avec des projets ciblés territorialement.

Les projets d'habitation innovants

La LWB ne développe pas qu'une stratégie de services à la personne, elle l'articule ponctuellement avec une réflexion sur l'espace urbain. Le bâti n'est donc pas délaissé, mais est inclus dans un système mettant le client au centre du complexe de services disponibles. C'est dans ce cadre que la LWB travaille par exemple en collaboration avec une association

[49] La gestion ne se fait plus de façon sectorisée par quartier, mais de façon centrale, avec des antennes-relais dans certaines zones.

pour prendre en charge la formation de jeunes en échec scolaire. Le bailleur fournit à titre gracieux les locaux[50].

A une échelle plus large, le bailleur communal a aussi lancé un projet de revitalisation d'une portion de quartier, à Altlindenau, dans le Duncker Viertel. Cet ancien quartier de travailleurs construit au début des années 1950 était, à l'époque socialiste, un lieu prisé, où s'alignaient les *Stalinplatten*, un des modèles de grands ensembles. Les années 1990 ont vu le Duncker Viertel se dégrader, pâtissant à la fois de son éloignement du centre, du manque de balcon de ses logements et de la mauvaise connotation attachée aux quartiers des années 1950 (entretien Hoffmann). Les mouvements de dépopulation ont été si importants que 40% des logements étaient vacants dans les années 1990. Un projet d'aménagement mené par la LWB, quasi unique propriétaire des bâtiments de la zone, a été lancé à partir de 2004 pour revitaliser le quartier. Une partie du parc a été détruite pour être reconvertie en espace vert et en places de parkings. Pour un coût total de 3,5 Millions d'euros, les 800 logements restants (pour 1 000 logements à l'origine) ont été réhabilités. Le projet se veut aussi innovant en termes d'énergies renouvelables, avec la mise en place d'une rigole pour la récolte des eaux de pluie destinée à faire baisser les charges et l'empreinte écologique de l'ensemble du bloc (photos 7 et 8).

Photo 7 : Le Duncker Viertel, un projet innovant de la LWB

Source : photo personnelle

[50] L'ensemble des projets de ce type est détaillé dans une brochure de communication annuelle : *Das soziale Engagement der LWB*, 2007

Photo 8 : L'aménagement « écologique » selon la LWB. L'exemple du Duncker Viertel
Source : photo personnelle

Des espaces ont été aménagés pour permettre le passage des personnes à mobilité réduite et un centre a ouvert pour accueillir les personnes mentalement déficientes. En quelques années, la vacance a été réduite à sa portion la plus congrue et les places de parking sont toutes louées. Le projet a été réalisé dans le cadre de *Stadtumbau Ost*, et si la LWB a reçu des fonds pour la destruction, elle n'a pas été subventionnée pour la valorisation du site (*SachsenSonntag*, 27/03/2005). Ce projet illustre d'un côté l'orientation stricte du programme vers des mesures de destruction au niveau du Land, et de l'autre la reprise en main par les acteurs locaux pour construire un projet se voulant innovant.

Pourtant, si le projet a été récompensé par de nombreux prix d'architecture, l'enthousiasme des habitants n'est pas à l'unisson des discours tenus par le bailleur. Les articles de journaux locaux relatent les perceptions relativement négatives de certains habitants. Ils déplorent ainsi aussi bien la persistance du manque de commerces que la faible accessibilité d'un quartier mal desservi. Les travaux opérés par la LWB sont remis en cause, et notamment la mauvaise qualité de la construction et les problèmes de promiscuité : « chacun devait partager sa vie avec les autres ». Certains sont même allés jusqu'à ouvertement critiquer les critères d'attribution du prix d'architecture pour le quartier, se demandant si « les responsables de la LWB ne sont pas devenus borgnes » (*LVZ*, 27/10/2007). De façon plus générale, cela pose la question des critères d'évaluation de la stratégie immobilière de la LWB.

Le bailleur communal semble avoir mis en place une politique offensive de réaction aux processus de déclin, mêlant vente du patrimoine, destructions, projets de revitalisation et mise en place de carcans marketings pour une approche commerciale de l'économie immobilière. La question de l'évaluation de cette nouvelle façon de procéder est cependant délicate. D'un point de vue strictement financier, la société est sur une voie ascendante, quitte à perdre son influence territoriale sur le marché immobilier leipzigois. La vacance s'est sensiblement réduite dans l'ensemble du parc et notamment dans les projets innovants comme ceux d'Altlindenau. Il reste pourtant à confronter cette renaissance économique par le marketing et les services à l'évolution de la sociologie des habitants de la LWB et à leurs pratiques sociales et perceptions. En d'autres termes, il faudrait pouvoir analyser non seulement la mise en place de cette nouvelle stratégie marketing, mais étudier les effets sur la population que cette transition a générés.

B/ Anticiper le déclin : les recettes de l'adaptation

Au sein du paysage immobilier leipzigois, un groupe se dégage. D'une manière plus ou moins aboutie, ils ont changé leur approche de gestion pour s'adapter aux réalités d'un marché déclinant.

1/ Kontakt, un modèle de gestion du déclin ?

Il y a à peine quelques mois, les premières maisons-terrasses, fer de lance de la stratégie de rénovation urbaine de la coopérative Kontakt, étaient inaugurées. Comme tous les projets de destruction partielle, elles n'ont pas pu bénéficier des subventions accordées dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*, réservées pour l'instant aux seules destructions totales. Elles témoignent cependant d'un mouvement, celui d'une reprise en main du principe de l'*Umbau* (la transformation urbaine) tout en refusant le principe de *Stadtumbau Ost*. Par son refus, le groupe Kontakt s'est placé comme un acteur un peu à part. La coopérative est d'ailleurs souvent vue comme un précurseur, et bénéficie d'une bonne opinion auprès de la population. Pour beaucoup, ils ont su garder « le flair coopératif » (entretien habitant 12), l'esprit de ce mouvement né au tournant du vingtième siècle réputé pour sa proximité avec les membres de la coopérative. Leur stratégie variée s'inscrit en tous points dans cette logique, et on peut se demander si Kontakt n'est pas le laboratoire d'un modèle d'adaptation au déclin.

a/ la première reprise en main locale : Kontakt et l'Altschuldenhilfegesetz, s'adapter au contexte local

La coopérative Kontakt[51] est à la fois un acteur important et indépendant du paysage immobilier leipzigois. Avec 15 000 logements et locaux à sa charge, elle est la première coopérative de Saxe par la taille, et le deuxième bailleur de la ville derrière la LWB. Sa position de poids lui a parfois permis de refuser certains projets politiques, ou en tout cas de les détourner pour mieux s'adapter aux enjeux locaux. Ce mouvement de reprise en main

[51] La coopérative Kontakt a été fondée en 1958. Comme toutes les coopératives (*Wohnungsgenossenschaft*), elle est régie par le droit coopératif et n'est donc pas soumise aux mêmes règles juridiques que la LWB ou un propriétaire privé. Les habitants de la coopérative sont pour la plupart membres (*Miglied*), même si quelques uns ne sont que locataires (*Mieter*) : l'entrée de la coopérative a un coût, qui correspond à une part du capital que l'on achète et bloque jusqu'à son départ de la coopérative. La contrepartie de cette adhésion à la coopérative est l'accès aux services proposés par la coopérative ainsi que l'influence directe sur les décisions de la société, qui sont soumises au vote de ses membres.

locale s'est particulièrement illustré dans l'application de la *Altschuldenhilfegesetz*, loi promulguée en 1993.

Comme tous les bailleurs de la ville, la coopérative Kontakt avait accumulé des dettes sous la période socialiste. La loi de purge de ces dettes prévoyait un effacement de certaines lignes de crédit contre la privatisation d'au moins 15% du parc. Cette privatisation devait se faire auprès des locataires : les immeubles où plus de 50% des locataires désiraient acquérir leur appartement devaient être ainsi vendus. On retrouve ici l'un des marqueurs idéologiques importés de l'Ouest, avec ce mythe de la propriété individuelle comme sommet du parcours résidentiel. Dans la pratique, seuls 2% des locataires se sont dits prêts à acheter leur appartement. « Cette obligation des 15% est devenue en fait un chiffre politique. Au début des années 1990, on n'a fait aucune enquête en Allemagne de l'Est en préparation de la loi sur les dettes anciennes. On n'a créé aucune base de données. On s'est simplement mis d'accord au gouvernement sur un chiffre. C'étaient les propos du ministre Töpfer. Il m'a dit une fois, dans une conversation privée, que ce chiffre était un compromis politique entre la CDU et le FDP. Mais le véritable chiffre de logements qu'on voulait et pouvait vendre, était plutôt de l'ordre de 2 à 3% » (entretien Löhnert, directeur de Kontakt).

La coopérative a alors proposé un modèle alternatif à ce schéma de privatisation, après avoir exclus la vente à des acquéreurs temporaires (*Zwischnerwerber*). « C'était une première en Allemagne » (entretien Löhnert, directeur de Kontakt). Une partie du parc a été ainsi cédée en 1997 à une nouvelle coopérative créée pour l'occasion, Heiterblick e. V.. Cette cession a permis une remise de dettes de 268 millions de Deutschemarks. L'administration et la gestion de la coopérative Heiterblick sont cependant restées l'apanage de Kontakt (Unternehmendarstellung, 2007). La coopérative a ensuite été réintégrée dans le groupe Kontakt, fusionnée à la maison-mère en 2005 après avoir reçu la garantie fédérale que la société avait bien rempli les conditions de la loi. Ce montage habile a permis ainsi de contourner à la fois l'esprit et la lettre de la loi, pour l'adapter à la situation locale et au peu d'envie des locataires de changer de statut. Il a permis à la société d'effacer une partie de ses dettes sans avoir à perdre sa place sur le marché immobilier leipzigois.

Cette stratégie a fait des émules, puisqu'une année après Kontakt, une autre des six grandes coopératives de la ville, la Lipsia, a réutilisé le dossier de Kontakt pour procéder au même montage. Le résultat n'a cependant pas été tout à fait le même. Les coopératives créées par Kontakt ou Lipsia devaient posséder un parc en bon état et tous les éléments nécessaires pour

éviter que le groupe ne se trouve en faillite en quelques mois. L'Elster Aue, coopérative créée par Lipsia, a ainsi su faire fructifier sa situation de départ, et est actuellement la seule coopérative de logement de la ville à dégager chaque année des dividendes. C'est ce qui a notamment motivé leur refus de réintégrer la Lipsia. Comme le reconnaît le directeur de Kontakt, « nous avons eu de la chance que Heiterblick e. V.accepte de revenir dans le giron de Kontakt ».

b/ les difficultés malgré tout à reconnaître le déclin

Ce volontarisme politique n'a cependant pas permis de prendre conscience immédiatement de la réalité du déclin aux lendemains de la réunification. Jusqu'au milieu des années 1990, les responsables de la coopérative ont tenu la période de difficulté des premières années post-réunification pour une phase transitoire. C'est d'ailleurs ce qui a motivé une réaction assez vigoureuse contre une étude de 1996 dirigée par l'institut Pestel de Hanovre (Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. Hannover, 1996).

« Il y eut une étude en 1996, qui a montré que Leipzig devait décliner, c'était l'étude Pestel. A l'époque, nous avons officiellement protesté contre le fait qu'on publie de telles bêtises. L'étude a pourtant montré exactement ce qui s'est passé. C'est gênant pour nous, parce que nous avons cru, nous étions bien sûrs, que tout l'environnement, toutes les subventions, que tous ces fonds avaient été levés avec l'impression qu'il ne fallait pas être aussi naïf pour investir autant d'argent. Nous devions aussi prendre cet argent disponible, car les autres acteurs du marché avaient pris cet argent pour la modernisation du parc. Dans un système de concurrence régulière, cela aurait été pour nous un désavantage, si nous n'avions pas pris cet argent. » (Löhnert, Kontakt)

Cette difficulté à accepter la réalité du déclin urbain n'est cependant pas une exception, et a pu exister pour d'autres villes du même type comme Dresde (Wiechmann, 2007). L'étude Pestel était sans doute exagérée dans les prévisions de perte de population qu'elle envisageait, mais elle soulignait des réalités fortes, en particulier sur les grands ensembles. Les *Plattenbauten*, d'après l'étude, allaient péricliter à cause d'un quadruple phénomène : la concurrence des nouvelles constructions dont les standards seraient supérieurs à ceux des grands ensembles et les prix moins élevés ; la baisse non freinée de la population ; des loyers concurrencés à cause de charges trop élevées ; une réhabilitation compliquée par les dettes

anciennes (*Altschulden*). L'étude préconisait même une destruction de certains grands ensembles dans le cadre d'un programme national pour surmonter les difficultés prédites pour ces grands ensembles, et ce, quatre ans avant la commission Lehmann-Grube et la mise en place de *Stadtumbau Ost*.

Cependant, l'aveuglement relatif face aux problèmes et réalités du déclin n'était pas une particularité de Kontakt ou des acteurs locaux, mais bien une réalité nationale, un refus de se confronter à la vigueur et profondeur des enjeux sensible à tous les échelons. « Il y avait à l'époque des programmes[52], des programmes de subventions, qui étaient orientés vers les nouveaux lotissements, et ce n'était pas imaginable que tous ces impôts et taxes qui étaient mis en place pour moderniser des lotissements, pas seulement les maisons, mais aussi toute l'infrastructure des rues, les espaces verts, aient été donnés pour rien » (Löhnert, Kontakt). Le constat est amer, mais dit aussi la réalité de l'atmosphère de l'époque : « C'était la belle époque de Leipzig. Leipzig était la ville en plein chamboulement, la plupart des grues étaient à Leipzig. Nous étions de l'avis qu'à Leipzig, tout allait aller de l'avant. Leipzig devait devenir semblable à Francfort sur le Main dans sa période dorée ». La possibilité d'un déclin était non seulement pas admissible, elle était simplement impensable et les problèmes qui commençaient à poindre devaient se résoudre d'eux-mêmes, du moins le pensait-on.

C'est à la fin des années 1990 que le tournant a eu lieu au sein de la coopérative, le déclic vers la conscience du déclin : « A partir de 1994-1995, cela a commencé à apparaître, nous avons eu beaucoup de vacance. Mais à l'époque, la devise qui prévalait était : ça ne peut pas être vrai. Cela nous a pris deux ou trois ans pour en prendre vraiment conscience, quand nous avons atteint 10% de vacance, vers 1997-1998. Les chiffres nous ont alors fait réagir de façon univoque. ». Avant la publicisation et la reprise au niveau national du débat via la commission Lehmann-Grube, Kontakt a décidé de réorienter ses pratiques, pour s'adapter aux nouveaux enjeux.

c/ le tournant du marketing et des services : la révolution des services (2)

La *Schrumpfung* est dès lors reconnue comme un processus non seulement actuel mais pérenne. La stratégie mise en place pour s'y adapter repose, comme pour la LWB, sur deux

[52] Les premiers temps de la réunification ont été marqués par la mise en œuvre de nombreux programmes de subventions, notamment pour la rénovation de la structure urbaine et les constructions dans les zones périurbaines, durant une période où le droit de l'urbanisme à l'Est de l'Allemagne n'était pas complètement fixé.

piliers, le marketing et les services. La chose est d'ailleurs clairement exprimée par les dirigeants de la coopérative, soulignant la logique commerciale et concurrentielle à l'œuvre : « Nous avons besoin de quelque chose comme un argument-clé de vente. Nous devons, en tant qu'entreprise immobilière, être supérieurs dans certains domaines précis par rapport aux autres, par exemple pour tout ce qui concerne les services. Par exemple, les services concernant les appartements, l'environnement, mais aussi de plus en plus les services concernant les gens. » (Löhnert, Kontakt) Au centre du système, les habitants sont l'objet de toutes les attentions pour essayer de garantir qu'ils restent au sein de la coopérative.

L'organisation marketing

D'une façon assez proche de ce qui se fait à la LWB, le groupe Kontakt a organisé sa communication de façon ciblée, pour s'adresser à des groupes spécifiques. Compte tenu de la moyenne d'âge élevée des membres de la coopérative, s'élevant à 57 ans en 2007, les personnes âgées font l'objet d'une attention particulière. Les jeunes familles et les jeunes sont aussi ciblés de façon spécifique.

La communication joue sur les différents types de média, et suit une règle importante, la réactivité et le changement fréquent : chaque mois, il faut inventer quelque chose de nouveau. Trois médias sont favorisés : la presse, la radio et la télévision. La coopérative a par exemple acheté un encart de huit pages à la fin du mois de mai 2009 dans le journal local, la *Leipziger Volkszeitung*[53]. Cet encart peut ainsi toucher un public d'environ 350 000 personnes dans Leipzig et sa région. Le groupe multiplie aussi les publicités à la radio, mais également à la télévision, sur des chaînes régionales et suprarégionales, à savoir *N24* et *Leipzig Fernsehen*. « Tout cela, c'est une réaction à ces processus de *Schrumpfung*, qu'il nous faut aussi voir. » (Löhnert, Kontakt)

Cette communication ciblée et multimédia s'accompagne d'offres de services censés attirer de nouveaux locataires et persuader les membres de la coopérative de rester chez elle.

Les services à la personne

L'autre volet de la politique locative de l'entreprise est l'accent placé sur les services à la personne. Cette insistance sur les services a été développée au cours des dernières années et

[53] Qui se vend à 230 000 exemplaires selon une étude de 2007.

s'articule autour de plusieurs projets phares : le service des clés (*Schlüsseldienst*), le service déménagement (*Umzugsdienst*), le service social (*Sozialdienst*).

La coopérative a ainsi mis en place un service permettant d'ouvrir gratuitement sa porte à quelqu'un qui perd ses clés, à n'importe quelle heure du jour ou de la nuit. Elle prend également à sa charge les frais de déménagement quand un membre souhaite déménager au sein de la coopérative ou quand un nouveau locataire veut s'y installer. Enfin, un service social a été mis en place, destiné principalement aux personnes âgées. Au-delà de l'anecdotique anniversaire commun à partir de 70 ans[54], la coopérative a mis en place un tissu social dense pour répondre aux besoins des personnes âgées. Des employés de la coopérative peuvent ainsi faire les courses ou s'occuper gratuitement des tâches ménagères pour les personnes n'étant plus en capacité de le faire. La coopérative a également installé deux locaux associatifs, l'un à Grünau et l'autre à Paunsdorf, qui sont un service d'aide pour les personnes jeunes et âgées (*Jugend- und Altenhilfeverein*), ouvert non seulement aux membres de la coopérative, mais à toutes les personnes du quartier. On y propose des activités culturelles, sportives ou simplement un lieu de rencontre pour prendre un thé ou un café.

Ces différents services, s'ils marquent certes d'un côté le passage à une logique commerciale, n'en sont pas moins plébiscités par les locataires, et la coopérative est actuellement en train de mener une étude auprès de ses habitants pour pouvoir coller aux plus près de leurs attentes en termes de service. En un sens, le contexte de marché immobilier en déclin semble profiter aux locataires, qui voient la qualité du service s'améliorer, dans une logique qui reste, pour les coopératives en tout cas, proches de celles d'un service public.

Cet enthousiasme est assez général chez les habitants de la coopérative que nous avons pu rencontrer. Le récit suivant est à la fois particulier et général : il est une sorte de récit moyen, dont la forme et l'expression ont pu varier, mais qui raconte souvent la même histoire, celle d'un service apprécié.

« Que vous soyez locataire ou membre de la coopérative, ils sont là, sans faire de distinction. Et ils proposent des choses vraiment bien. Par exemple, avec le service pour les clés. Cela m'est arrivé de m'enfermer dehors, les clés à l'intérieur. J'ai appelé le service des clés, et ils étaient là en moins de 10 minutes, gratuitement. Je n'ai qu'à trouver un téléphone. Sinon, j'aurais dû faire venir un serrurier qui m'aurait coûté plus cher, avec la serrure à casser, donc

[54] A partir de 70 ans, les membres de la coopérative reçoivent pour leur anniversaire un bouquet de la coopérative, un coup de téléphone, et une fête est organisée pour eux dans le local de la coopérative du quartier.

à changer : ça aurait fait vraiment cher. Ce sont tout plein de petites choses, mais qui nous rendent service » (entretien habitant n°2)

Cette stratégie a été clairement décidée pour lutter contre la *Schrumpfung*, en prenant en compte les 12% de vacance moyenne de la ville. Avec moins de 7% de vacance, Kontakt est la coopérative ayant le taux de logements inoccupés le plus bas de l'ensemble du monde coopératif leipzigois. Ces bons résultats et cette bonne image auprès de la population ont fait souvent dire à certains membres de la coopérative que Kontakt avait su garder « le flair coopératif » qui a parfois disparu chez d'autres. Mais cette politique locative n'est pas seulement orientée vers des questions de services à la personne. La bonne réputation de la coopérative s'est construite grâce à l'alliance réussie d'une stratégie basée à la fois sur les services à la personne et sur l'amélioration du bâti, passant notamment par des projets innovants et le refus de la logique de *Stadtumbau Ost*.

d/ créatif et innovant : le refus de Stadtumbau Ost

Un refus politique

De façon unique dans le monde immobilier leipzigois, la coopérative Kontakt a refusé de participer au programme *Stadtumbau Ost*. C'est sans doute moins le principe d'une rénovation que la réalité de destructions complètes de bâtiments que la coopérative n'accepte pas de cautionner. « La mauvaise direction, de notre point de vue, c'est la destruction complète de certains objets. Cela est aussi une erreur à mon sens, parce que cela met les gens dans une situation d'inquiétude par rapport à leur maison : va-t-elle être démolie ? Chez nous, les gens ont la certitude que leur maison ne sera pas détruite. C'est pourquoi nous avons dit très clairement à nos membres, il y a de cela à peu près dix ans : il n'y aura pas de destruction totale chez nous. » (Löhnert, Kontakt)

Le refus de la destruction est une prise de position politique, qui s'appuie sur un idéal, celui d'un équilibre entre la rénovation/revalorisation et la destruction. Au fond, c'est moins l'esprit de la *Stadtumbau* qui est remis en cause que son application dans le Land de Saxe, et son manque d'adaptation au contexte local. « Il faut regarder cela de façon différenciée. Pour Hoyerswerda, ou des régions de ce genre, où toute l'industrie a été détruite, où les gens ne sont tout simplement plus là, cela a du sens de détruire fortement. A Leipzig, il y avait

plusieurs stratégies, la première a été développée sous l'ancien maire-adjoint Lütke-Daldrup : il fallait dédensifier, c'est-à-dire enlever partout un bloc ici ou là, pour générer plus de lumière. La stratégie suivante de la ville a été de séparer la ville en quartiers consolidés, en quartiers prétendument de rénovation (*Umbaugebiete*). Et on a suivi l'idée de détruire des immeubles aux marges, pour pouvoir réduire à long terme l'infrastructure des réseaux (eau, canalisation, rues, transports publics) et pour décharger la ville financièrement. Je trouve que cette stratégie est sensée, mais seulement si on fait comme dans les autres Länder, en investissant 50% dans la destruction et 50% dans la valorisation. » (Löhnert, Kontakt). Une fois encore, la stratégie du Land est dénoncée. On lui reproche ce déséquilibre patent en faveur de la destruction, l'absence de mesures intermédiaires pour supporter les destructions partielles, et le manque de vision pour la revitalisation des quartiers concernés par les démolitions.

En s'engageant à ne pas opérer de destructions dans le cadre de Stadumbau Ost, Kontakt prenait d'un côté le risque de ne pas pouvoir bénéficier des dégrèvements fiscaux et des subventions promises aux contributeurs du programme. Elle gagnait de l'autre une sécurisation de sa population et une bonne image auprès des habitants : elle pouvait apparaître comme un refuge garanti, à la différence de la LWB ou d'autres coopératives.

La vision est même poussée assez loin, passant de la logique de destruction du programme à une stratégie offensive de revalorisation des zones concernées par les destructions, et notamment Grünau. Cela se traduit notamment par une défense ferme des quartiers de grands ensembles et une vision très positive de l'évolution des *Plattenbauten*, presque à contre-courant des discours officiels : « Nous ne voyons pas non plus la *Schrumpfung* comme quelque chose allant se continuer dans les zones de *Plattenbauten*. Dans ces zones, le processus est pour nous amplement achevé. Nous avons dans les plus grandes zones de grands ensembles à Grünau 98-99 000 habitants autour de 1989, qui y ont vécu, dans 36 000 logements. Nous sommes maintenant avec un chiffre autour de 54 000. Et les gens qui y habitent ont une image positive de leur quartier. L'image extérieure est bien encore défavorable, mais comme les gens qui y vivent voient leur quartier de manière positive, il est peu vraisemblable que le quartier continue à décliner au même tempo que durant les dix-neuf ou vingt dernières années » (entretien Löhnert, Kontakt). C'est dans cet esprit que la coopérative a repris à son compte la politique de rénovation, pour lui donner sa touche personnelle, autour d'une conviction, celle d'une attractivité possible et renouvelée des grands ensembles.

Rendre les Plattenbauten attractifs : les projets innovants de Kontakt

A l'opposé de la LWB qui s'est peu à peu retirée de certains quartiers de Grünau, Kontakt a décidé d'en faire la vitrine de ses projets innovants. Un des quartiers les plus touchés par la vacance, le WK7, a été ainsi le lieu d'expérimentation de cette stratégie, avec le projet des maisons-terrasses.

Ces maisons-terrasses (cf. photos 9 et 10) sont en fait des grands ensembles ayant subi une démolition partielle (*Teilrückbau*). Dans des immeubles marqués par des taux de vacance dépassant parfois les 30%, il a été décidé de supprimer les deux derniers étages pour en faire des terrasses, et de réhabiliter l'ensemble du bâti. Le projet n'étant pas une destruction intégrale, et les fonds pour la revalorisation n'étant accordés par la Sächsischer Aufbaubank qu'à la condition expresse de détruire préalablement à hauteur de 80% du projet, la coopérative a dû financer l'ensemble du projet sur ses fonds propres et des crédits bancaires[55]. Le projet comprend les 250 logements de la Uranusstrasse. Ces appartements étaient relativement insalubres (*unsaniert*), et pas un euro n'avait été investi pour leur rénovation depuis la chute du mur. D'après les responsables de la coopérative, « si nous n'avions rien fait, nous aurions vidé les maisons en cinq ans, avec tous les problèmes sociaux si une ou deux personnes vivaient encore là-bas. Alors, il nous aurait fallu détruire » (Löhnert, Kontakt). Les 100 premiers logements ont été transformés, et il n'en reste plus que 58, pour un investissement total de 4 millions d'euros sur tout le quartier[56]. Les 150 restants sont en cours de transformation, et il ne devrait en rester que 78 à l'issue des travaux. Sur la première partie déjà réalisée, tous les logements sont désormais occupés. Les habitants sont pour la plupart les anciens locataires ou des habitants des alentours : l'augmentation des loyers a apparemment été acceptée et compensée par l'amélioration des conditions de l'habitat : les loyers sont passés de 3,02€/m² sans charges avant la rénovation à 5,5€/m², ce qui reste dans la fourchette basse des loyers de la ville et dans le haut du loyer moyen pour Grünau.

[55] Pris auprès d'une autre banque, la Deutsche Kreditbank AG (DKB)

[56] La construction de ces maisons a été financée par des crédits courants et de nouveaux loyers.

Photo 9 : Les *Terrassenhäuser* de l'Uranusstrasse

Source : photo personnelle

Photo 10 : Les maisons-terrasses dans le WK7 une pointe de lumière dans un ensemble gris

Source : photo personnelle

Le projet n'est pour autant pas une pure création de la coopérative Kontakt. Il s'agit en effet à l'origine d'un projet d'une autre coopérative, la Wogetra, qui aurait dû voir le jour sur le trottoir opposé aux actuelles maisons-terrasses. La banque de Saxe a cependant refusé à l'époque les crédits pour ce projet, au prétexte que le quartier n'était pas valorisable (entretien Wogetra et Bernt, 2005). La grande tour de la Wogetra a donc dû être détruite, libérant ainsi

la perspective pour les futures maisons-terrasses. En un sens, Kontakt a pu profiter de la destruction opérée par la Wogetra pour monter son opération et lui garantir un certain succès. Les habitants de ces maisons-terrasses rencontrés ont notamment insisté sur l'avantage de cette perspective dégagée, en précisant qu'ils n'auraient sans doute pas accepté de payer le loyer exigé si la tour de la Wogetra était toujours en place, obstruant la vue. Dans un marché immobilier concurrentiel, les faiblesses de l'un ont pu être utilisées par l'autre pour la revalorisation du quartier.

Le projet a soulevé un enthousiasme assez important chez les habitants et aussi chez certains responsables politiques, notamment du Land. Le ministre de l'intérieur du Land a même évoqué la possibilité de financer à terme ce type de projet de démolition partielle dans le cadre de *Stadtumbau Ost*. Kontakt aurait donc opéré une reprise en main locale de la rénovation urbaine, qui pourrait se solder par une réorientation des priorités au niveau du Land.

Ce projet de maisons-terrasses n'est cependant que la tête de pont et le symbole d'une stratégie d'ensemble sur le quartier. Ces maisons ne sont pas destinées à être des isolats mais doivent s'intégrer dans un schéma général de revitalisation et de valorisation du quartier. A cet effet, la coopérative a multiplié la pose d'ascenseurs et de balcons, en particulier dans la Saturnstrasse contiguë. Les ascenseurs sont une nécessité grandissante pour permettre de conserver les populations les plus âgées dans les immeubles de la coopérative. Leur installation ne concerne pas simplement Grünau, mais tout le parc de Kontakt. Là encore, l'idée est de modifier l'image des *Plattenbauten*, en leur ajoutant des éléments de confort et d'esthétique. (photos 11, 12 et 13). Le projet est en un sens de souligner la modernité et l'efficacité de ce type d'habitat habituellement décrié.

Financièrement, l'opération est rentabilisée à terme : « Cela coûte de l'argent, c'est vrai. Mais un appartement vacant nous coûte aussi de l'argent. Nous pensons que, si nous ne faisons rien, les immeubles de 5 ou 6 étages ne seront plus louables à long terme. Compte tenu de cela, ce que l'on envisage pour les dix prochaines années, cela est rentable d'investir dans la pose d'un ascenseur. L'ascenseur relie 12 appartements pour les immeubles de 6 étages, et coûte 120 000 euros. Nous pouvons le répartir en tranches de 11% [pour les locataires sans doute], et il nous reste 6% de service de la dette à couvrir, intérêt et capital. Au total, c'est un jeu à somme nulle pour l'entreprise » (Löhnert, Kontakt). C'est aussi un moyen d'adapter très

concrètement la structure du parc aux enjeux du vieillissement et du tournant démographique dans lesquels la ville est insérée.

Photos 11 et 12 : les ascenseurs posés par Kontakt (WK7 et WK8)
Source : photo personnelle

Photo 13 : des balcons rajoutés à Mockau
Source : photo personnelle

L'ensemble de ces projets concerne le bâti existant et l'amélioration des bâtiments déjà construits. Ils s'accompagnent également d'une politique d'adaptation aux nouvelles énergies, pour faire baisser les charges et rendre les loyers encore plus compétitifs[57].

[57] L'objectif est de diminuer de moitié le coût de revient des charges par le passage au solaire ou à d'autres énergies renouvelables, et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. L'eau chaude et le chauffage reviennent à 1,04€/m² et les autres charges s'élèvent à 1,02€/m². L'objectif est de les faire descendre à 0,5€/m² chacune.

La coopérative considère que les conditions ne sont plus réunies pour se lancer dans des grands programmes de construction, dans le contexte général de marché détendu. Les projets de nouveaux immeubles sont donc très limités, mais marqués du même sceau de l'adaptation aux logiques du déclin urbain. Sur un terrain de Sommerfeld, dans l'Est de la ville, la coopérative compte ainsi construire deux maisons, l'une devant être un immeuble multi-générationnel[58], pour contrer les logiques de concentration de populations âgées dans certains quartiers de grands ensembles.

Ces projets coûteux sont malgré tout financés par les crédits et les fonds propres de l'entreprise. A la différence de certains de ses concurrents, la coopérative obtient relativement facilement les crédits nécessaires à la réalisation des différents programmes. Cela est sans doute non seulement le reflet de la forte personnalité de son directeur, mais aussi celui d'une bonne santé économique du groupe, permise notamment par la politique locative offensive mise en œuvre. C'est notamment ce qui permet à Kontakt d'avoir une stratégie d'expansion de son parc dans le contexte d'un marché pourtant déclinant.

e/ toujours plus gros ? les options d'évolution de Kontakt

De façon étonnante ou contre-intuitive, la coopérative Kontakt est dans une logique d'expansion de son parc, par le biais notamment du rachat d'immeubles appartenant à d'autres concurrents, qu'il s'agisse de coopératives ou de la LWB.

Outre la réintégration de Heiterblick e.V., Kontakt s'est aussi porté acquéreur de plusieurs coopératives. C'est le cas notamment de la coopérative Lössnig en 2003. C'était la première coopérative de Saxe qui a fait faillite en 2001. C'était une TLG (*Treuhandliegenschaftgenossenschaft*), c'est-à-dire qu'elle possédait des immeubles qui étaient pris par les grosses entreprises de la RDA. Elle a été refondée après la *Wende*. Les causes de la faillite sont, d'après les responsables de Kontakt, essentiellement liées à des prix de vente trop élevés lors de la privatisation du parc, qui n'ont pas trouvé d'acquéreurs. On devait payer autour de 400 DM par m² à l'époque, ce qui était considéré comme trop haut pour un bâti nécessitant réhabilitation[59]. Le parc a été par la suite réhabilité, mais la coopérative ne pouvait reporter les coûts trop élevés de la réhabilitation sur les loyers, et

[58] Le projet en était à la délivrance du permis de construire par les services de la ville au moment de la rédaction de ce mémoire

[59] « De notre point de vue, un prix de 90€/m² aurait été le montant maximum » (Löhnert)

n'arrivait donc pas à assumer le service de la dette et les dettes pour l'achat. La banque, la Sächische Aufbaubank, n'avait aucune confiance dans le management de l'entreprise. Pour éviter de pousser une coopérative à la faillite, la banque a proposé à Kontakt tout d'abord de reprendre la gestion du groupe, dans le but de l'intégrer par la suite dans le groupe par une fusion. Les crédits ont été renégociés pour obtenir des taux d'intérêts plus modérés, et la coopérative a reçu l'aide financière du Land de Saxe.

La coopérative administre également un groupe de logements à Marienbrunn, dont elle est propriétaire à 98%[60]. Ces objets sont plutôt prisés, et la vacance n'y est que de 2%. Kontakt cherche actuellement les moyens de pouvoir également fusionner cette partie du parc à la coopérative.

Kontakt a aussi repris une autre coopérative en faillite en 2005, la Schlettau, qui possédait une tour de seize étages à Mockau (entretien habitant 33).

Dans les différents cas, la coopérative s'est porté acquéreur ou a absorbé dans sa structure de petites coopératives, de quelques centaines de logement au maximum. La logique qui semble s'en dégager est la volonté d'acquérir une masse critique pour assurer sa position et son influence sur le marché immobilier leipzigois. Cela permet notamment à la coopérative de diversifier son parc et de récupérer souvent à moindre frais de nouveaux logements dans des zones relativement prisées. A terme, cela peut et doit contribuer à la santé économique de l'entreprise, pour lui permettre de financer les projets d'adaptation au déclin.

Cette stratégie d'expansion est cependant conçue sur le long terme, avec l'objectif d'atteindre les vingt mille logements d'ici dix à quinze ans, cette augmentation ne devant pas générer la mobilisation de trop de personnel supplémentaire (entretien Löhnert, Kontakt). Cet agrandissement est cependant envisagé de façon minutieuse, en sélectionnant précautionneusement les zones d'investissement : « Nous voulons tout d'abord essayer, dans les quartiers où nous sommes déjà implantés, si ce sont des zones judicieuses, de nous agrandir. » Des négociations sont d'ailleurs en cours avec la LWB depuis plusieurs années pour récupérer plus de 2 000 logements dans le quartier de Paunsdorf, signe s'il en est de cette volonté d'expansion. Par cette acquisition, la coopérative renforcerait son influence sur le quartier assez récent et peu stigmatisé de Paunsdorf, où la vacance est relativement faible et le parc de Kontakt déjà imposant.

[60] Les deux pour cent restant sont possédés par des propriétaires occupants, souvent âgés, que la coopérative souhaite intégrer à son groupe

On peut se demander si, à terme, le paysage immobilier de la ville n'allait pas connaître une simplification majeure, dictée notamment par les capacités d'adaptation au déclin. Cette vision est d'ailleurs partagée par le directeur de Kontakt, même s'il n'envisage pas cette simplification avant une dizaine d'années.

f/ nuances

Un point d'interrogation reste malgré tout présent dans l'évolution du parc de la coopérative. La situation économique du marché impose une politique d'investissements très mesurée. La coopérative essaie de rendre ses investissements les plus efficients possibles pour éviter les erreurs ou les gaspillages, comme celui qu'elle considère avoir fait dans un îlot de la Dresdner Strasse : « Nous avons par exemple investi dans un quartier ici, à Reudnitz, dans la Dresdner Strasse, à hauteur de 2 102€/m². Aujourd'hui, on peut dire que ce n'était pas une décision judicieuse. La Dresdner Strasse est certes proche du centre, mais c'est une rue avec du trafic, donc beaucoup de bruit. Nous avons réhabilité les logements, sans changer la structure de base. Mais cette structure de base n'est pas bonne. Les logements ont de toutes petites salles de bain, qui ne sont plus demandés de nos jours. Les logements sont vraiment petits. Cela veut dire que quiconque veut vivre dans le centre-ville a aussi les moyens de se payer un autre logement avec une autre structure plus judicieuse. Pour l'instant, nous n'avons pas de vacance, mais cela est à prévoir » (Löhnert, Kontakt). Dans cet esprit, l'évolution du WK8 reste pour la société encore en suspens, les signes de reprise tardant à se faire sentir. A la décharge de l'entreprise, la mairie n'a pas non plus prévu de stratégie de revitalisation majeure, et ne contribue pas au ré-enclenchement d'une spirale de développement de l'attractivité du quartier. Au fond, la logique de Kontakt reste pragmatique et économique, et montre bien qu'elle fonctionne dans un *marché* immobilier, où la question de la concurrence reste majeure.

Kontakt est l'incarnation sans doute la plus aboutie de la transition vers une logique de services, une logique commerciale. La coopérative joue ainsi sur les mesures concernant le bâti, les services à la personne et le développement des quartiers pour créer ce qui est plus qu'un bailleur traditionnel. Dans un contexte de marché détendu ou en déclin, cette transition semble profiter aux habitants, qui bénéficient des différents services mis en place pour s'assurer qu'ils resteront au sein du groupe. En arrière-fond, cette transition fonctionne malgré tout au prix d'une concurrence forcenée avec les autres acteurs du marché immobilier.

Kontakt est ainsi peut-être un modèle d'adaptation au déclin, innovant dans ses pratiques et plébiscité par la population, mais la question de la généralisation de ce modèle est sans doute plus complexe. La situation atteinte par le bailleur a été acquise en étant souvent plus attractif que des concurrents qui, quoiqu'innovants, n'ont pas su ou pu s'adapter aux enjeux nouveaux de la *Schrumpfung*.

2/ La Wogetra : entre innovation, services et difficultés

La Wogetra, autre grande coopérative de logements de Leipzig, forte de 7 500 logements, propose un autre exemple de cette adaptation, à un degré moindre que Kontakt, et montre certaines des difficultés que connaissent les différents bailleurs, même les plus innovants, dans la gestion du déclin.

a/ un constat : « nos immeubles sont tous pareils », et notre population vieillit

Devant les phénomènes de dépopulation, la société Wogetra a entamé sa réflexion autour de trois axes : l'homogénéité du bâti, le changement sociologique, le vieillissement.

Le premier constat est une inquiétude, et concerne l'homogénéité du bâti. Comme la plupart des coopératives de la ville, la Wohnungsgenossenschaft Transport possède un parc avant tout construit pendant la période socialiste[61]. Les *Plattenbauten* forment donc l'essentiel de la trame urbaine de la société. Le défi, selon les responsables, est donc d'arriver à être identifié sur le marché malgré cette homogénéité quasi structurelle. Le problème de la forme urbaine est considéré comme beaucoup plus décisif par la Wogetra que par Kontakt : le grand ensemble n'est selon eux pas attractif, et contribue au vieillissement général de la population habitant ces immeubles, les jeunes préférant partir dans de l'ancien rénové ou partiellement rénové.

A l'origine, comme toutes les coopératives sous l'ère socialiste, la Wogetra était lié à un corps de métier, auquel il devait fournir des quotas de logement. Les professeurs étaient parmi ces corps de métier dont la coopérative avait la charge. Cependant, sur les quelques 1 000 personnes que cela représentait, et dont 70% étaient à Grünau, il en reste tout au plus 10%

[61] Elle a d'ailleurs été fondée à l'époque socialiste, en 1954

(entretien Köhler, Wogetra). La plupart ont quitté la coopérative pour s'installer dans les zones périurbaines ou sont devenus propriétaires. Si les classes moyennes traditionnelles ont eu tendance à partir, un mouvement de paupérisation s'est opéré en sens inverse : « Quelques personnes en grande difficulté sociale (*sozialerhebliche Leute*) viennent chez nous depuis quelques temps, et on assiste à une forme de ségrégation sociale (*Sozialentmischung*), qui est loin d'être la règle, mais qui est liée au fait que certaines personnes se comportent mal » (Köhler, Wogetra). Le changement social est donc important, et vu comme une menace de la stabilité de la coopérative. Il est cependant aussi utilisé par la coopérative pour assurer les rentrées de certains loyers pour les bénéficiaires des minima sociaux.

Il se cumule à un vieillissement général. L'âge moyen des membres de la coopérative est élevé, 60 ans. Chaque année, 60 à 80 membres décèdent, et l'expérience tend à montrer que leurs appartements sont « difficiles à remettre en location (*belegbar*), car ils sont bâtis sur des standards souvent très anciens, dont personne ne veut plus. En somme, notre clientèle se réduit constamment, non pas parce qu'ils déménagent, mais parce qu'ils disparaissent, tout simplement » (Köhler, Wogetra). Cette réflexion montre une prise de conscience de certains enjeux de la *Schrumpfung*, pour une société qui atteint des niveaux de vacance de 10%. La question est alors d'analyser la stratégie qui a pu être mise en œuvre pour faire face à ces défis et à ces constats soulignés.

b/ stratégies locatives : segmentation du marché, marketing et projets innovants

A l'image de ce qui se fait à la LWB ou chez Kontakt, la Wogetra a segmenté la clientèle pour proposer des offres différenciées selon les catégories concernées. L'essentiel des stratégies locatives s'articule ainsi autour de deux principes : une politique des loyers différenciés et une logique de services.

Une politique des loyers différenciés

L'un des exemples de cette option est l'un des grands blocs de la coopérative, situé non loin du centre, sur la Johannisplatz (photo 14). Les cinq cents logements de ce bloc sont des

studios sur la partie Nord et des deux pièces sur la partie Sud. L'intérieur a été modernisé « pour que cela ressemble à des couloirs d'hôtel ». La vacance importante a obligé à trouver un nouveau concept de location, qui a été adopté en 2003 : les studios sont principalement dédiés aux étudiants et les deux-pièces sont organisés pour les personnes âgées. Des offres promotionnelles, dans la même logique commerciale que ce qui a pu se faire à la LWB ou chez Kontakt, sont venues étayer cette politique locative. L'assurance est par exemple prise en charge pendant un an pour les étudiants, et la pose d'une cuisine est offerte. Les studios sont généralement meublés, pour être plus pratiques pour les étudiants. La localisation est relativement favorable, à proximité du centre et des différentes infrastructures culturelles de la ville. C'est ce qui explique notamment que les appartements de ce bloc soient maintenant tous loués et qu'il y ait même une liste d'attente pour pouvoir y accéder.

Les services à la personne : la révolution par les services (3)

L'accent a été également mis sur quelques services du quotidien. « Tout a commencé il y a cinq-sept ans. C'est à ce moment-là que nous avons démarré notre collaboration avec Caritas, et que nous avons proposé plus de services, à cause du marché. Nous avons compris que si nous restions simplement des loueurs et des administrateurs de bien, c'était la vacance assurée, il fallait faire plus, que cela soit accompagné par quelque chose (…) En 2001-2002, le marché s'est complètement modifié. Le temps où les gens ne voulaient simplement qu'un logement était révolu. Ils veulent plus. C'est pour cela que nous avons mis en place notre stratégie marketing, et une façon nouvelle d'aborder le problème en général (*ein generelles neues Herangehen*). Plusieurs ont pensé, dans la coopérative, que j'étais fou. » (Köhler, Wogetra)

La croyance prévaut d'avoir changé de mission, de métier, en prenant en charge des services qui devraient parfois être pris en charge par l'Etat, le Land ou la commune. On ne saurait mieux dire ce passage à cette logique commerciale dans un système marqué par la concurrence. Outre la pose gratuite de la cuisine, la Wogetra a développé une offre de covoiturage (*car-sharing*) et a signé un contrat de partenariat avec Caritas, qui est un prestataire de services pour la société. C'est en particulier dans ce cadre que des concierges ont été installés dans ce grand bloc, distribuant des petits pains (*Brötchen*) certains matins et dont le rôle est de créer une ambiance d'immeuble.

Photo 14 : le grand bloc de la Johannisplatz. Jeunes et vieux mélangés
Source : site Internet de WOGETRA

Des projets innovants pour s'adapter au déclin

La clientèle du troisième âge est particulièrement visée par le bailleur, avec des projets dans Grünau, sur la Stuttgarter Allee, où les salles d'eau ont été spécialement aménagées pour s'adapter aux personnes ayant des difficultés de mobilité. Parmi les projets innovants censés s'adapter aux enjeux du vieillissement, la Wogetra a aussi repris à son compte un projet de colocation pour personnes souffrant de démence, grâce à une coopérative partenaire de Dresde.

Si la mixité générationnelle est officiellement recherchée, elle est difficile à mettre en place, et la coopérative a du mal à attirer les plus jeunes générations de façon durable. L'un des moyens adoptés pour faciliter la venue des populations plus jeunes passe une fois encore par les services. A Gohlis, dans la Landbergerstrasse, le bailleur dispose d'un immeuble dont le rez-de-chaussée fait 90m². Cet appartement est jugé impossible à louer dans les conditions actuelles du marché. Le découpage du logement a été modifié, et il accueille désormais une association de nourrices qui s'occupent des enfants des immeubles alentours. Les locataires sont les services sociaux de la ville. D'après les responsables de la Wogetra, « les échos sont

probants ». Des travailleurs sociaux sont aussi actifs sur cet immeuble pour s'occuper des jeunes y habitant et éviter qu'ils déménagent en leur proposant des activités adaptées.

Les améliorations proposées sur le parc sont donc essentiellement centrées sur les locataires, moins que sur le bâti strict. Cela s'explique toutefois par le fait que l'ensemble des immeubles de la coopérative possédait dès l'origine des ascenseurs, ce qu'il n'a donc pas fallu installer.

Un rôle plus en retrait pour le marketing

Le marketing n'y tient pas la place de choix qu'il occupe chez les concurrents de la LWB ou de Kontakt. Le service a en fait été externalisé, tout comme pour les services à la personne avec Caritas. Une agence de marketing travaille ainsi pour la coopérative. Des événements festifs sont organisés dans le cadre de la politique de marketing choisie, comme la fête du marché d'Eutriztsch, en juin, qui a réuni plus de 10 000 personnes. Les moyens mis en œuvre semblent sensiblement plus limités que ceux du bailleur de la ville ou de Kontakt, et si le marketing a commencé à s'installer dans les pratiques, il n'en est qu'à ses balbutiements, ce qui explique sans doute que la coopérative soit dans une situation encore fragile économiquement.

c/ nuances et limites

L'approche volontariste de la Wogetra s'est confrontée aux dures réalités d'une situation encore compliquée, une transition encore inaboutie dans l'adaptation aux thématiques du déclin. Le programme *Stadtumbau Ost* et son application en sont l'incarnation.

D'un point de vue purement économique, le programme est considéré par les responsables de la coopérative comme une réussite et a permis d'effacer de fortes dettes. Le coût politique est cependant jugé trop élevé : les bailleurs qui détruisent auraient été trop souvent diabolisés. La Wogetra a ainsi détruit 500 logements dans Grünau, ce qui a soulevé certaines résistances, notamment de la part de la presse. La démolition d'un premier immeuble de six étages n'a pas

posé de problèmes, mais celle d'une tour de onze étages a soulevé plus de critiques[62]. Dans l'ensemble, 70% des locataires concernés par les destructions sont restés dans la coopérative, contre 98% pour les destructions partielles de Kontakt. Le taux n'est pourtant pas excessivement mauvais, et s'explique en partie par les offres de relogement avantageuses qui ont été faites aux personnes déplacées. Si moins de cinq pour cent des personnes concernées ont véritablement contesté la démolition (entretien Köhler, Wogetra), la coopérative a cependant sous-estimé l'attachement au quartier : « Ce qui nous a étonnés et qu'on a acquis comme expérience, c'est que, en règle générale, les gens veulent rester dans leur environnement, dans leur quartier, en particulier les plus âgés. On voulait que certains puissent aller dans l'immeuble de la Johannisplatz, plus cosy, mais les gens ne voulaient pas, ils ne voulaient pas changer. » (Köhler, Wogetra). On voit apparaître en filigrane les distorsions entre un programme centré sur le bâti et les pratiques sociales des habitants, et notamment leur attachement résidentiel.

Ces destructions n'auraient cependant pas nécessairement dû avoir lieu. L'immeuble de onze étages était censé être transformé en maisons-terrasses. La banque de Saxe pour la construction, qui répartit pour le Land les subventions de *Stadtumbau Ost*, a refusé d'accorder un crédit à la coopérative pour le projet : « La banque me l'a refusé, car elle trouve que le quartier n'est pas assez sûr pour des investissements. Ce qui contribue finalement à ce que les projections pour Grünau soient mauvaises. Le directeur de la banque de Saxe m'a dit : Grünau, c'est une ventouse économique » (Köhler, Wogetra). Ce refus de la banque souligne peut-être en creux les difficultés financières encore importantes de la société[63].

La ville n'a de son côté pas apporté un soutien autre que moral aux projets de revalorisation de Grünau proposés par la société, comme le mur d'escalade installé dans le WK8 (photo 15), rendant la construction du site plus coûteuse pour le bailleur et la valorisation du quartier plus incertaine, même si les responsables du bailleur se montrent, comme ceux de Kontakt, volontaires et optimistes pour le devenir de cette zone de grands ensembles si décriée[64].

[62] Il s'agit de la tour faisant face aux actuelles maisons-terrasses.

[63] Si la coopérative Kontakt a réussi à financer son projet de maisons-terrasses, à l'opposé, c'est notamment en jouant sur ses fonds propres et en prenant des crédits bancaires auprès d'autres banques, et notamment la DKB

[64] « Grünau, plus personne n'y vient. Au début, sous le régime socialiste, le concept était bon, et le climat a changé de façon positive. Tout a été pensé de façon intelligente, notamment pour les transports de proximité. C'est pour cela que je pense que ce quartier a un avenir, malgré tout » (Köhler)

Photo 15 : mur d’escalade construit par la Wogetra sur la Stuttgarter Allee

Source : Minka Rihtarič

Au final, les différentes options stratégiques suivies par le groupe sont certes innovantes et parfois ponctuées de succès, mais se heurtent à des limites financières, et n’ont pas encore atteint les niveaux d’avancement qui sont ceux de la LWB ou de Kontakt. Les difficultés économiques persistantes du groupe lui font d’ailleurs envisager de participer à la prochaine campagne de démolitions lors de la nouvelle mouture de *Stadtumbau Ost*. L’écart entre la prise de conscience des enjeux du déclin et la mise en place efficiente des nouveaux outils pour s’y adapter semble ici assez sensible. La logique commerciale est elle aussi à l’œuvre, sans que la coopérative ne puisse rivaliser avec ses concurrents de la LWB ou de Kontakt, mais sans qu’elle tombe non plus forcément dans les excès de la Neutecta.

3/ A la limite du dumping : les stratégies de la Neutecta

Parmi les propriétaires privés, certains ont aussi su s'adapter au déclin, au point parfois d'en faire un quasi filon commercial, comme cela peut l'être pour la Neutecta. Ce propriétaire privé présent dans Grünau a été analysé par Matthias Bernt (2005) dans une étude sur la gestion politique de *Stadtumbau Ost*. Même s'il ne le formule pas ainsi, la Neutecta incarne une forme de cas extrême d'adaptation au déclin, un quasi profiteur et amplificateur de certaines spirales de la *Schrumpfung*.

La Neutecta a ainsi acheté une tour de 11 étages dans le WK8, à côté d'un autre propriétaire privé. Leur présence sur le marché leipzigois n'est pas anodine, car le groupe est dans une stratégie d'expansion sur les marchés immobiliers des villes en déclin. Depuis la fin de l'ère des repreneurs intermédiaires après la *Wende*, l'entreprise cherche à s'installer dans des « niches » dans les quartiers de grands ensembles. Ces niches sont en fait des immeubles non réhabilités. Le groupe rachète ainsi depuis le milieu des années 1990 des grands ensembles dans les secteurs de prix les plus bas. Neutecta est ainsi présent à Halle-Neustadt, Berlin-Hohenschönhausen et Marzahn, Magdeburg-Olivenstadt.

Son administration est réduite à la portion la plus congrue, ses loyers sont attractifs sans relever complètement du dumping (d'après Bernt). Pour être compétitifs, les responsables de ce propriétaire ont mis en place un système d'abattement, jouant sur la même logique commerciale que les précédents groupes étudiés : pour 12 mois sur place et sans réparations nécessaires, les locataires bénéficient d'un mois de loyer offert. On offre aussi un voyage en Bulgarie pour la signature d'un bail, et des services comme les petits pains (« *Frische Brötchen Service* ») le dimanche.

La reconnaissance par la population s'est accrue par le biais de ces petites actions. Depuis 2004, le taux de location atteint 100%, alors que les logements sont situés au cœur de la zone la plus marquée par les problèmes de vacance de Grünau.

En un sens, la Neutecta a joué sur la fragilité sociale du quartier, pour la favoriser, en créant les conditions favorables à l'émergence ou l'amplification de poches de pauvreté. Leur politique de loyers ultra-concurrentiels attire et cherche volontairement à attirer une population relativement appauvrie. La localisation dans les espaces préalablement en difficulté du quartier de Grünau contribue à augmenter la fragilité sociale de ce quartier et

amplifie les préjugés et la mauvaise image du quartier qui est souvent ramené au cliché d'un quartier de pauvres et de personnes socialement en marge.

L'approche est malgré tout ambiguë avec ces offres de service, mais la logique financière semble au moins économiquement efficace, même s'il faudrait étudier la réussite sociale de ce type de projets. Le risque est cependant celui d'une forte homogénéité sociale, tirée vers le bas, qui finalement tirerait parti des processus de déclin, mais aurait pour effet de renforcer ses conséquences socio-spatiales.

C/ Les autres : endettement et autres difficultés. Vers une simplification du marché ?

Un autre groupe semble plus en retrait ou plus en difficulté. La *Schrumpfung* est non seulement spatialement sélective, mais est aussi un révélateur de la réactivité immobilière. C'est un marché immobilier à deux voire plusieurs vitesses qui se met en place, avec d'un côté le train de ceux qui ont commencé à s'adapter, et de l'autre ceux qui peinent à rattraper le temps d'une transition souvent à peine amorcée.

De ce groupe, nous n'avons qu'un seul exemple détaillé issu de nos propres enquêtes, celui d'une autre des six grandes coopératives de la ville, la Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft (VLW), ainsi que deux exemples issus de la littérature scientifique, deux propriétaires privés à Grünau.

1/ La VLW : les difficultés d'un groupe endetté

Avec plus de 9 000 membres vivant dans 8 000 logements, la VLW est parmi les six plus grosses coopératives de la ville. Elle est aussi une de celles qui connaissent le plus de difficultés, liées en particulier à un endettement colossal.

a/ la spirale des difficultés : endettement, paupérisation, vacance

Il n'a pas été possible d'obtenir le montant auquel s'élevaient les dettes de la société, le chiffre étant considéré comme « stratégique », mais son niveau est sans doute l'un des plus élevés de toute la sphère immobilière leipzigoise. Les explications sont à chercher dans l'application de la *Altschuldenhilfegesetz*. La société a un parc datant pour l'essentiel de la période précédant le régime socialiste, mais pas strictement : elle possède malgré tout un certain nombre de *Plattenbauten (*dans Grünau en particulier), et des logements construits des années 1930 aux années 1950. Elle n'a pas accumulé autant de crédits sur les nouvelles constructions que les autres, tout en ayant amoncelé de nombreuses dettes durant la période. La VLW est ainsi la seule coopérative à n'avoir pas pris part à cette loi, et une des rares en Saxe. Sa situation d'endettement est aujourd'hui problématique, et menace l'existence même de la société.

Ce fardeau financier s'accompagne d'une paupérisation de la population, dont les effets sont contradictoires. D'un côté, le montant du droit d'entrée dans la coopérative pose de plus en plus de problèmes pour certains ménages, de l'autre, la présence de bénéficiaires des minima sociaux présente pour le bailleur l'avantage d'avoir la garantie de paiement de ses loyers, par les services de la mairie. La population paupérisée nouvelle sert ainsi à équilibrer autant que faire se peut les départs des habitants qui ont quitté la coopérative depuis les années 1990, et qui ont créé une vacance importante.

Avec plus de 23% de logements inoccupés, la situation de la VLW est économiquement peu pérenne. D'après le bailleur, cette vacance est à différencier en deux groupes : « une partie consciemment laissée vide, qu'on veut vendre, et pour laquelle on attend les autorisations de crédit des banques, qui pour l'instant les refusent aux acquéreurs. Cela concerne 1 500 à 2 000 logements. Et il y a la seconde partie, avec les logements simplement compliqués à louer » (Seydewitz, VLW). Il faut sans doute préciser que la décision de vente a succédé à la vacance et ne l'a pas précédée, ce qui fait de la vente une stratégie par défaut plus qu'une politique longuement préparée.

Pour les responsables de la coopérative, la crise actuelle est un catalyseur de ces difficultés, une sorte de seconde vague de *Schrumpfung*. L'importance de ces chiffres traduit aussi sans

doute la défiance des habitants vis-à-vis de la société, ou en tout cas leur manque d'adaptation aux nouvelles demandes du marché.

b/ la triple stratégie : vendre, détruire et « être proche des gens »

Vente et démolition : rétrécir progressivement

Pour faire face à ces enjeux, la coopérative a opté pour une stratégie dont le point central est la démolition et la vente d'une partie du parc.

La démolition s'est opérée dans le cadre de *Stadtumbau Ost*. La VLW a détruit deux blocs dans Grünau, l'un de 200 logements, l'autre de 182. Pour autant, les responsables de la société se montrent très critiques face au programme, considérant que « la ville souhaiterait que l'on détruise autant que possible dans Grünau et dans les prétendues zones de rénovation, parce qu'il y a un excès d'offre partout. Je peux comprendre la ville, mais le problème, c'est qu'il y a la partie destruction certes, mais pas la valorisation du quartier. La ville n'y participe pas, en ne donnant pas les subventions » (Seydewitz, VLW). La VLW critique ainsi le manque de moyens alloués par la ville pour les plans de revitalisation du quartier, et se cantonne en la matière à la création de quelques espaces verts. C'est ce manque de suivi de la ville qui incite en particulier la VLW à juger très durement le programme et à en refuser les prochaines évolutions, considérant qu'il s'agit d'une négation des biens de la société qui n'a pas porté ses fruits : « en un sens, oui, c'est un programme urbain pour des problèmes sociaux ». Quitte à aller contre la stratégie de la ville, la coopérative refuse ainsi de participer aux prochaines démolitions. C'est sans doute l'un des effets de la défiance des locataires à l'issue des destructions opérées, puisque seuls 25% des habitants concernés par les destructions sont restés au sein de la coopérative :

« Nous n'allons pas poursuivre la stratégie de destruction, parce que c'est une destruction (*Vernichtung*) de notre propre bien, et que la LWB et les autres coopératives agissent, mais pas les propriétaires privés, ce qui n'est plus possible pour nous. Pour nos destructions, la décision a été prise deux ans avant de la réaliser, et la plupart des personnes concernées ont alors voulu quitter la coopérative, en colère. Pour eux, ils ne voyaient pas que nous agissions dans l'intérêt du développement de la ville, et ils disaient : toi, coopérative, tu prends une

décision contre moi. Pourquoi ce bloc ? Finalement, seuls 25% des locataires sont restés dans notre parc » (Seydewitz, VLW).

La vision négative du programme correspond aussi à une perception très négative de Grünau, où la société cumule les problèmes, en particulier de vacance. « Au fond, *Stadtumbau Ost* n'a pas eu vraiment d'impact. Peut-être parce qu'on s'y est mis trop tard, mais les destructions sont négatives pour l'image du quartier. Personne ne veut y emménager. A Grünau, personne ne veut y aller. Seul 30% de notre parc à Grünau est occupé. Dans le WK8, sur les 320 logements, seuls 30% sont loués. Cela a aussi à voir avec la qualité de vie : pour les gens, cela ne bouge plus dans ce quartier. Si on enlève des bâtiments, ça ne changera rien, personne n'emménage ici de toute façon. » La différence est frappante avec le discours volontariste de Kontakt ou avec les quelques projets innovants de la Wogetra. Elle est le contrepoint négatif d'une stratégie qui subit le déclin plus qu'elle n'agit contre lui.

C'est la raison qui pousse la VLW à vendre une partie de son parc, ou tout du moins à vouloir le vendre. Les banques sont en effet fortement réticentes à proposer des crédits à l'acheteur éventuel, la location étant considérée comme trop risquée : « Nous avons des acheteurs, ils sont là, à disposition, mais la banque qui est derrière n'est pas prête à accorder un crédit car la banque sait, par le biais de la situation générale du marché immobilier, que la location est compliquée. En clair, il y a quelqu'un qui achète un bloc à Grünau, 320 logements. Et la banque dit alors que toute personne voulant se porter acquéreur de ces biens a besoin de deux crédits, un pour acheter les logements, et l'autre pour mener à bien la réhabilitation, et ensuite, il faut donner un concept de projet à la banque, pour montrer que la location des 320 logements est assurée. Mais aujourd'hui, 320 logements à louer à Grünau : problème. » (Seydewitz, VLW). Symptomatiquement, les acheteurs éventuels sont des groupes internationaux, pas des locaux, « parce qu'ils [les locaux] connaissent très bien le marché et, dans le contexte actuel, personne ne souhaite se charger de ce type de fardeau. » (Seydewitz, VLW) Les responsables de la coopérative reconnaissent ainsi eux-mêmes la difficulté de la démarche de vente et de location dans ces quartiers dévalorisés. Leur stratégie semble être davantage guidée par la volonté de se séparer des morceaux les plus encombrants que par une approche offensive des problématiques du déclin. A terme, l'entreprise a d'ailleurs prévu de continuer à réduire la taille de son parc ; il est d'ailleurs prévu de vendre ce qui constitue les « diamants » (Seydewitz, VLW) de la coopérative, à savoir des immeubles des années 1930, quand le marché « ira mieux ». De façon générale, la volonté de la société de se séparer de ses biens et les difficultés qu'elle rencontre soulignent le rôle très important des banques, et en

particulier de la Sächsische Aufbaubank. Ce rôle n'a pas pu être étudié dans le détail, mais est sans doute capital pour approfondir la connaissance de la mécanique immobilière dans le marché immobilier en déclin de Leipzig. Il est le révélateur en particulier des fragilités de certains groupes immobiliers qui n'ont pas amorcé de façon importante la transition vers les nouveaux modes de gestion locatives. Cela se ressent également dans la politique de projets innovants et de marketing mise en place par la VLW.

Les faiblesses d'un marketing balbutiant

Au-delà de la vente et de la démolition du parc, le troisième pilier de la politique de location et de développement de la coopérative est ce que l'on appelle en marketing « *portfolio servicing* » (*Bestandspflege*). En clair, « il s'agit de discuter avec les locataires, pour les mettre éventuellement en relation avec les services sociaux, mais on n'est pas les services sociaux, et on ne va pas prendre leur place ». On ne saurait mieux souligner la distance entre cette pratique et les stratégies beaucoup plus avancées de la LWB, de Wogetra ou Kontakt. Le marketing est une réalité depuis une dizaine d'années dans la société, mais il en est encore à un stade balbutiant, ou en tout cas très fortement dépassé par les concurrents. La VLW est de ce point de vue en retard par rapport aux autres sociétés, ce qui explique sans doute sa position plus en retrait et en difficulté sur le marché immobilier, de même que la fragilité de ses projets innovants[65]. Dans une logique de concurrence exacerbée, la VLW apparaît engagée sur la piste dangereuse de ceux qui subissent le déclin et se replient vers un parc plus réduit.

2/ Un propriétaire privé aussi en difficulté

Le cas de la VLW n'est pas isolé. D'autres groupes connaissent également des difficultés liés au déclin et à de nouveaux problèmes qu'ils n'ont pas su ou pu surmonter. C'est le cas

[65] « Pour améliorer la qualité, nous avons installé un ascenseur dans un bloc avec parquet et équipement de haute technologie. C'est seulement un bloc, 5 maisons, 35 logements. Pour les plus âgés sinon, on a un projet à côté de l'hôpital et sans se foutre de la charité. Le problème est encore un problème de financement » (Seydewitz), et aussi sans doute le caractère isolé et exceptionnel du projet.

notamment d'un groupe immobilier privé présent à Grünau et analysé par Matthias Bernt (2005) : l'Aubisgruppe.

L'Aubisgruppe est un groupe proche des élites berlinoises de la CDU, lié à quelques scandales bancaires. Leur but a été d'acquérir des *Plattenbauten* dès 1999, pour acheter à bas prix, faire une réhabilitation a minima, et revendre aussi rapidement, pour profiter des avantages fiscaux proposés par le Bund. Ils devaient être ces acheteurs intermédiaires, ces *Zwichenerwerber*, qui profitaient de la loi de purge des anciennes dettes et des avantages fiscaux mis en place par le gouvernement fédéral.

Les résultats n'ont pas été à la hauteur de leurs espérances. Aucun acheteur ou presque ne s'est manifesté : Aubis n'a réussi à vendre que 50 logements sur les 4500 achetés. Les réhabilitations ont été faites au rabais : les charges restent très onéreuses, et seules les façades ont été réhabilitées. Les charges étant plus élevées que pour les concurrents, les logements sont peu compétitifs, et la vacance a rapidement grimpé. Cette situation compliquée a justifié l'intervention de la banque qui était derrière le groupe. La banque a voulu changer le système de gestion : elle garderait l'usufruit, tandis qu'Aubis ou son successeur resterait propriétaire. La gestion est devenue parfois problématique avec ce système dyarchique.

Un changement majeur s'est cependant opéré, avec une stratégie locative jouant sur le dumping des loyers. Cela a accéléré l'arrivée de nombreux chômeurs et populations fragiles venus s'installer pour bénéficier des loyers avantageux, dans des appartements mal ou pas réhabilités. On retrouve les traces d'une stratégie idéologiquement marquée, très libérale et strictement financière, qui offre des conditions de vie peu enviables aux populations les plus pauvres. Les enjeux du déclin ont ainsi été escamotés pour être remplacés par une pure logique concurrentielle sans apport de services à la personne, dans l'attente de pouvoir revendre ce parc jugé encombrant.

3/ Vers une simplification du marché ?

Entre les stratégies d'expansion de Kontakt ou de Neutecta d'un côté et le retrait d'autres acteurs comme la VLW, on peut se demander si la tendance d'évolution du marché immobilier leipzigois, qu'il faut voir ici sans doute comme un laboratoire des marchés immobiliers des *schrumpfende Städte*, n'est pas à la simplification. Plutôt que la myriade

d’acteurs actuels, on passerait alors à un paysage marqué par quelques grands acteurs tenant la très grande majorité du parc de la ville. En d’autres termes, Kontakt ou Neutecta ont multiplié les fusions. La VLW, si elle semble dans une position plus délicate, fait cependant partie d’une plateforme commune avec la Wogetra, la Lipsia et la Baugenossenschaft Leipzig. A terme, il est sans doute envisageable que les enjeux du déclin et de certaines adaptations technologiques (notamment pour les énergies renouvelables et la problématique de la réduction du coût des charges locatives) conduisent à des regroupements, à des fusions. La nécessité de se réorganiser qu’imposent structurellement les processus de *Schrumpfung*, sous peine de faire faillite, pourrait ainsi déboucher sur une simplification immobilière. Ce scénario doit cependant être considéré avec précaution et n’est sans doute pas imaginable avant quelques années.

Un mouvement semble cependant s’être irrémédiablement enclenché, la révolution commerciale de l’économie immobilière. L’outil marketing est sans doute le parangon de cette transition et est souvent considéré comme un élément salvateur pour les différentes compagnies, confirmant la variété des stratégies qu’évoquait Glatter. Il ne se suffit cependant pas à lui-même, et n’enlève pas non plus une réflexion sur le bâti. Son efficacité n’est en quelque sorte attestée que s’il est inclus dans une architecture complexe intégrant les projets urbains innovants et surtout les services à la personne. L’élément nouveau de cette transition est sans doute cette métamorphose qu’ont entamée plusieurs groupes, de simple gestionnaire de biens à celui de prestataire de services. Ces nouveaux services portent une certaine ambiguïté, parfois marchands avec les parkings, parfois simples améliorations de la qualité de service public. Ils contribuent ainsi à troubler l’image traditionnel des bailleurs immobiliers. La stratégie locative devient ainsi fréquemment une « politique clientèle », où l’enjeu est d’attirer les nouveaux locataires par autre chose que le simple logement. Au fond, dans ce paysage des villes en déclin, les contraintes d’un marché extrêmement détendu auraient tendance à jouer en faveur des locataires, qui, s’ils sont devenus des clients ou consommateurs, sont l’objet d’une certaine attention, sans doute plus élevée que ce dont ils bénéficiaient auparavant. Il reste cependant à évaluer dans les perceptions des habitants la façon dont cette transition a été perçue, et les modifications, bonnes ou mauvaises, qu’elles ont engendrées dans leurs pratiques sociales quotidiennes.

Troisième partie

Perceptions et pratiques du déclin

Sommaire :

A/ Le déclin vu par le prisme journalistique, étude d'un journal citoyen de Grünau *: Grün As* et la rénovation urbaine

1/ Qu'est-ce que *Grün As* ?
2/ Qui parle dans *Grün As* ?
3/ La mise en scène de la rénovation : explication pédagogique et vision critique ?
4/ Les fils de la contestation
5/ La promotion d'un quartier en mouvement

B/ Le déclin au quotidien : vivre en *Plattenbauten*

1/ Introduction
2/ Défense et illustration des grands ensembles : vivre bien en *Plattenbauten*
3/ Perception du déclin général de la ville : une double approche paradoxale
4/ Approche par quartier
a/ Mockau ou les périurbains de l'intérieur
b/ Grünau ou la ville dans la ville
c/ Paunsdorf ou l'extension paisible, les nouveaux grands ensembles
d/ Vivre au centre, le royaume de l'accessibilité bonifiée

III/ Perceptions et pratiques du déclin

Les différents processus de déclin ont eu un impact important sur les groupes immobiliers. Ils ont déclenché un mouvement de transformation profonde de leurs habitudes et de leurs modes de gestion. Pour autant, on peut se demander si ce double mouvement de *Schrumpfung* et de stratégies de lutte contre le déclin a changé également les pratiques sociales et les perceptions des habitants. La transformation post-socialiste et ses conséquences ont généré une métamorphose du monde immobilier, mais quels en ont été les effets sur les pratiques quotidiennes ? Comment les habitants ont-ils perçu les processus de déclin et les politiques mises en place pour s'y conformer ? Comment s'y sont-ils adaptés eux-mêmes ?

Les spirales du déclin semblent avoir contribué à isoler les quartiers de grands ensembles comme des territoires du déclin amplifié. Le simple nom de *Plattenbauten* fait d'ailleurs office de repoussoir dans de nombreux discours publics, créant une image extérieure souvent négative de ces lieux de vie. En schématisant, le raccourci traditionnel fait des zones de *Plattenbau* à la fois la cause et la conséquence du déclin : la cause par un bâti souvent décrié, la conséquence par les mouvements de paupérisation dont elles seraient l'objet. En d'autres termes, ces grands ensembles, dans les représentations aussi bien des médias que de certains acteurs politiques, sont l'incarnation d'une forme d'assignation résidentielle, première étape vers une séparation sociale et spatiale plus importante. C'est cette image extérieure que nous voudrions confronter à la vision et au vécu des habitants de ces grands ensembles, pour contrebalancer un discours stigmatisant. L'une de nos hypothèses, qu'il faut nuancer en la ramenant toujours à son contexte, est que les habitants des *Plattenbauten* sont relativement heureux d'y vivre et que ces quartiers ont une image interne très positive. Ce serait une sorte d'effet *Plattenbau* inversé : plutôt que le lieu des stigmatisations les plus dures, les grands ensembles seraient un lieu apprécié, et ayant une certaine dynamique.

Cette étude des pratiques et perceptions du déclin s'organise autour de deux sources, pour mêler deux approches : une analyse de la presse locale de quartier, et les résultats d'une enquête menée auprès d'une quarantaine d'habitants de quatre quartiers de grands ensembles de la coopérative Kontakt[66].

[66] Quatre habitants ne faisaient pas partie de la coopérative Kontakt, mais y étaient liés, l'une pour y travailler, les autres pour profiter des lieux de rencontre mis à disposition par la coopérative.

Le quartier de Grünau est sans doute le plus symbolique des quartiers de grands ensembles de Leipzig, l'un des plus décriés[67] mais aussi sans doute l'un des plus dynamiques. Le quartier a ainsi développé son propre journal, *Grün As*, journal citoyen très lu par la population, et qui peut servir de première jauge des perceptions du déclin[68].

Les grands ensembles ayant été considérés comme les lieux privilégiés du déclin, il nous a semblé également pertinent d'interroger les pratiques de leurs habitants. Cette approche est avant tout exploratoire et ne prétend pas donner un tableau complet des perceptions des habitants à Leipzig. Il faudrait pour cela pouvoir entre autres les comparer aux perceptions de personnes logeant dans d'autres types d'habitat, qu'il s'agisse d'habitat ancien ou de projets alternatifs ; il faudrait aussi sans doute les confronter avec les réactions des locataires d'autres bailleurs, travail que les contraintes de temps ne nous ont pas permis de réaliser.

Malgré le caractère nécessairement lacunaire de notre approche, nous souhaiterions tester, à l'échelle de l'échantillon interrogé, quatre grandes thématiques :

- **l'attachement résidentiel** : il serait en quelque sorte le pendant de l'assignation résidentielle, et constituerait ce qu'on peut appeler un « effet *Plattenbau* inversé ». Il repose sur une hypothèse : vivre en *Plattenbau* était un luxe, l'entrée dans le confort moderne, et la plupart des habitants sont toujours heureux d'y vivre, quelle que soit leur catégorie sociale, mais pas forcément quel que soit leur âge. On testera notamment l'importance des réseaux sociaux pour s'intégrer dans le quartier.

- **la perception des difficultés, les ruptures** : l'idée est d'observer le **lien** qui est opéré par les habitants **entre déclin démographique et déclin économique**, pour pouvoir mettre l'accent sur les aspects liés à la transformation post-socialiste. Il s'agit notamment de conceptualiser tout ce qui concerne la perception de l'évolution de la ville, et notamment les ruptures historiques et sociales. C'est ce

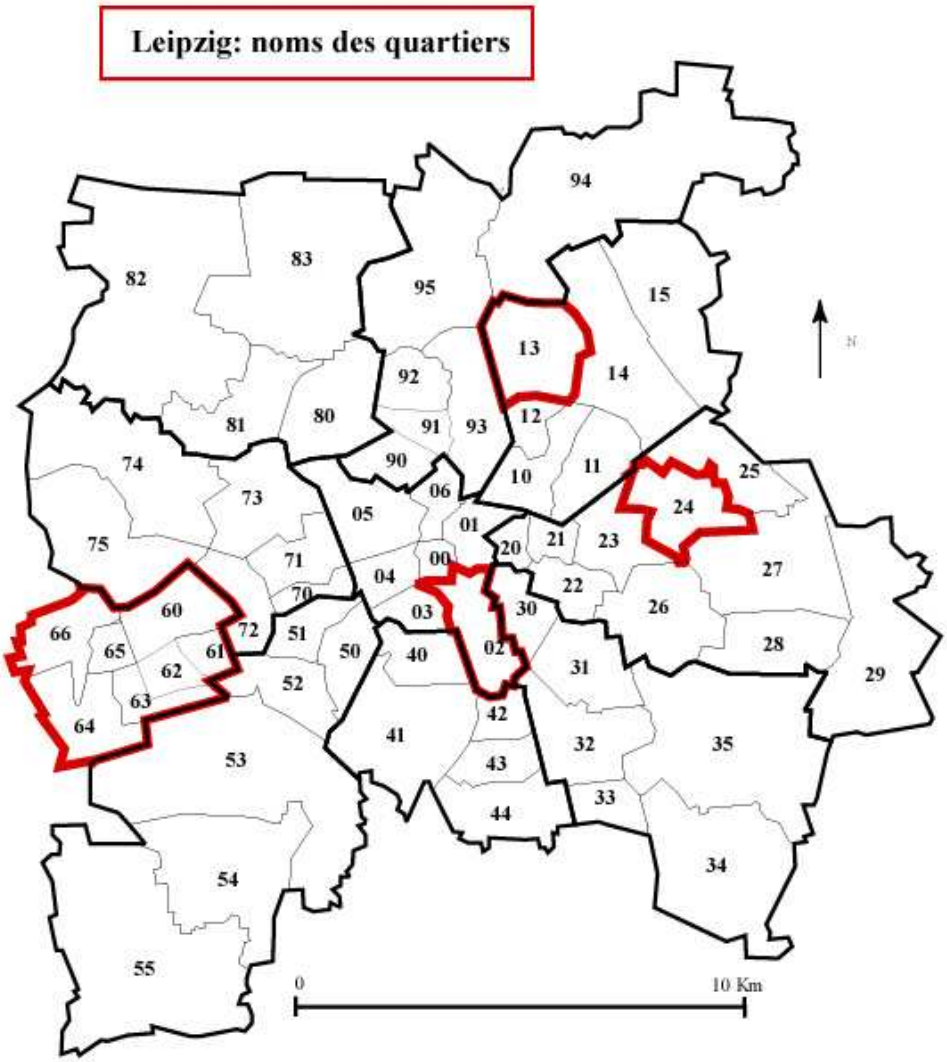
[67] Construit à partir des années 1970 et jusque dans les années 1980, le quartier de Grünau devait accueillir d'après les plans initiaux jusqu'à 90 000 habitants. Ce devait être le deuxième plus grand quartier de grands ensembles de l'ex-RDA, après les quartiers de Berlin, à Marzahn et Hellersdorf. Grünau ne compte plus désormais, à l'issue de vastes mouvements de dépopulation, qu'entre 45 000 et 50 000 habitants.

[68] Le site Internet du journal propose des archives classées thématiquement, et nous avons ainsi analysé la centaine d'articles concernant le thème *Stadtumbau* depuis 2001, à laquelle s'ajoute une cinquantaine d'articles sur le développement du quartier et les problèmes de rénovation et destruction, choisis par nos soins après lecture de l'ensemble des numéros de 1996 à 2001

qui nous amène à tester en particulier **le rôle de la *Wende*** dans les perceptions et l'évolution des pratiques sociales.

- **l'adaptation aux thématiques du déclin** : que faire face à la vacance, aux fermetures d'école, de magasin, ou à la destruction de certains immeubles ?

- **la perception des améliorations et changements** : qu'est-ce qui est fait contre le déclin ? comment cela est-il perçu, notamment tout ce qui concerne le programme *Stadtumbau Ost* ou les stratégies alternatives de la coopérative Kontakt ?



Stadtbezirk Mitte 00 Zentrum 01 Zentrum-Ost 02 Zentrum-Südost 03 Zentrum-Süd 04 Zentrum-West 05 Zentrum-Nordwest 06 Zentrum-Nord	**Stadtbezirk Nordost** 10 Schönefeld-Abtnaundorf 11 Schönefeld-Ost 12 Mockau-Süd 13 Mockau-Nord 14 Thekla 15 Plaußig-Portitz	**Stadtbezirk Ost** 20 Neustadt-Neuschönefeld 21 Volkmarsdorf 22 Anger-Crottendorf 23 Sellerhausen-Stünz 24 Paunsdorf 25 Heiterblick 26 Mölkau 27 Engelsdorf 28 Baalsdorf 29 Althen-Kleinpösna	**Stadtbezirk Südost** 30 Reudnitz-Thonberg 31 Stötteritz 32 Probstheida 33 Meusdorf 34 Liebertwolkwitz 35 Holzhausen
Stadtbezirk Süd 40 Südvorstadt 41 Connewitz 42 Marienbrunn 43 Lößnig 44 Dölitz-Dösen	**Stadtbezirk Südwest** 50 Schleußig 51 Plagwitz 52 Kleinzschocher 53 Großzschocher 54 Knautkleeberg-Knauthain 55 Hartmannsdorf-Knautnaundorf	**Stadtbezirk West** 60 Schönau 61 Grünau-Ost 62 Grünau-Mitte 63 Grünau-Siedlung 64 Lausen-Grünau 65 Grünau-Nord 66 Miltitz	**Stadtbezirk Alt-West** 70 Lindenau 71 Altlindenau 72 Neulindenau 73 Leutzsch 74 Böhlitz-Ehrenberg 75 Burghausen-Rückmarsdorf
Stadtbezirk Nordwest 80 Möckern 81 Wahren 82 Lützschena-Stahmeln 83 Lindenthal	**Stadtbezirk Nord** 90 Gohlis-Süd 91 Gohlis-Mitte 92 Gohlis-Nord 93 Eutritzsch 94 Seehausen 95 Wiederitzsch		

Carte 10 : Les quartiers enquêtés
Source : élaboration personnelle

A/ Le déclin vu par le prisme journalistique, étude d'un journal citoyen de Grünau : Grün As et la rénovation urbaine

Le média journalistique est souvent à la fois un reflet et un moteur des mouvements de société (Khalifa, 2001 ; Jeanneney 2001). Une étude d'un journal citoyen du quartier de Grünau, *Grün As*, pourrait donc donner une première approche des perceptions des processus de déclin par les habitants du quartier le plus stigmatisé de Leipzig. Nous avons choisi une grille de lecture, qui est celle du traitement de la rénovation urbaine, et notamment du programme *Stadtumbau Ost*, qui a cristallisé bon nombre de tensions parmi les habitants et les responsables publics.

1/ Qu'est-ce que *Grün As* ?

Pour mieux comprendre la teneur des récits publiés par *Grün As* ainsi que leur impact sur la population locale, il est sans doute nécessaire de revenir sur le projet originel du journal, sur son aura, sa diffusion et sur son mode de fonctionnement et de financement.

L'origine du journal

Le projet d'un journal local est né d'une insatisfaction et a été porté à l'origine par la *Volkshochschule* (équivalent d'université populaire) en 1995. Les responsables du projet considéraient que le quartier de Grünau apparaissait trop peu dans les médias, et surtout trop peu sous un jour qui lui correspondait. Les articles de la *Leipziger Volkszeitung* (*LVZ*) traitent ainsi plus généralement des incidents et faits divers qui émaillent la vie du quartier sans souligner les projets et mouvements de long terme qui font aussi partie du quotidien de Grünau.

Un premier journal a donc vu le jour en 1996, *Grünauer Linie*[69], qui n'a eu que dix-huit mois d'existence avant des conflits rédactionnels et juridiques pour la conservation du nom. C'est alors que *Grün As* a été fondé, tandis que *Grünauer Linie* a fait faillite à peine quelques mois

[69] Jeu de mot entre la ligne verte (die grüne Linie) et Grünauer, les habitants de Grünau

plus tard[70]. Le journal s'est voulu dès l'origine « authentiquement local, fait avec des habitants, des citoyens engagés du quartier » (Uwe Walther, *Grün As*).

Dès l'origine du projet, le journal a eu pour vocation de créer un lien social entre les différents habitants de Grünau, considéré comme « une ville en soi » (Walther, *Grün As*). C'est notamment une des raisons pour lesquelles le journal est distribué gratuitement. « Ici, nous sommes dans le WK8, et du WK8 jusqu'au WK1, il y a six kilomètres. Le but est de relier entre eux les habitants de ces différentes parties de Grünau, pour savoir un peu ce qu'il s'y passe, surtout qu'à l'époque de la fondation, il n'y avait pas Internet ou très peu. D'ailleurs, il n'y a peut-être que 50% des habitants du quartier qui ont Internet, et une population âgée, pour laquelle c'est important d'avoir un média de ce type » (Walther, *Grün As*). Le ton se veut volontiers militant, moins pour défendre une position partisane que pour défendre les intérêts d'un quartier : « C'est aussi une ville en soi pour tout ce qui concerne les structures : on a tout ici, les infrastructures commerciales, les loisirs, des restaurants, des activités culturelles, le cinéma, le théâtre. Il ne faut pas abandonner ce Grünau, c'est pour cela que nous sommes là en quelque sorte. Et on laisse de plus en plus ce quartier de côté » (Walther, *Grün As*). Le projet est donc de développer à la fois une vision critique sur tout ce qui se fait dans le quartier, notamment en matière de rénovation urbaine, et de mettre l'accent de l'autre sur tout ce qui fait de Grünau un quartier un peu à part.

S'il est censé être un journal fait par les habitants pour les habitants, *Grün As* manque cependant fréquemment de nouveaux rédacteurs. Les principaux responsables du journal le regrettent : « au final, nous ne sommes que trois à être des rédacteurs du journal. Il s'y ajoute malgré tout des articles de groupes ou d'associations qui ont envie d'écrire sur une réunion ou une exposition (ce qui était prévu dès l'origine). Malgré les appels répétés à la participation citoyenne, il est de plus en plus difficile de motiver les gens, et notre rédacteur en chef est mort. Cela est problématique, car cela nous fait perdre de la diversité des points de vue, et nous fait peut-être perdre en objectivité. Nous avons essayé de faire une partie pour les jeunes, que des adolescents écrivent une partie du journal, mais cela a échoué : ils ont participé la première fois, mais le numéro suivant, c'était déjà difficile » (Naceur, *Grün As*). Ce manque de participation à la rédaction contraste cependant avec la diffusion et l'écho du journal auprès des habitants.

[70] Selon les responsables de *Grün As*, cette faillite est notamment due au fait que les rédacteurs de *Grünauer Linie* ont voulu faire un journal sur le quartier en étant en dehors du quartier (entretien Naceur et Walther, *Grün As*)

Un journal lu et reconnu pour sa qualité

De quelques numéros par an à ses débuts, *Grün As* est devenu mensuel puis peu à peu hebdomadaire (12, puis 30, puis 40, puis 52 numéros par an). Cette régularité est un signe du succès et de l'audience renouvelée du journal. Le format hebdomadaire permet aussi d'éviter le sensationnalisme du quotidien, et permet des enquêtes plus approfondies et un regard plus distant sur l'évolution du quartier que ce que peut faire la *LVZ*.

Signe de ce succès populaire, tous les habitants rencontrés dans le quartier de Grünau lisaient *Grün As*, à une exception près, et tous se disaient ravis du contenu, qui permettait de se sentir plus concerné par la vie du quartier et son évolution. Le journal est également plébiscité par l'ensemble des acteurs institutionnels, que ce soit les responsables du *Quartiersmanagement* ou les groupes immobiliers (entretiens Kretzschmar et Schlegel, Quartiersmanagement et Kontakt), alors qu'il est aussi censé être porteur d'une parole parfois critique à l'égard de ces mêmes institutions.

Le journal tire entre 12 000 et 15 000 exemplaires par numéro. Si l'on considère que chaque exemplaire est lu par au moins deux personnes, on peut estimer le lectorat de *Grün As* à 25 000 à 30 000 habitants, ce qui représente entre 50 et 60% de la population du quartier. C'est ce qui en justifie le caractère représentatif pour donner un aperçu des perceptions du quartier. Même si aucune étude n'a été réalisée pour tracer le portrait des différents lecteurs, les personnes âgées sont parmi les lecteurs les plus réguliers, d'après les rédacteurs du journal[71].

Il existe d'autres journaux d'habitants dans Leipzig, mais aucun de cette taille. « Il en existe un à Eutritzsch, l'*Eutritzscher Rundblick*, mais beaucoup plus petit. Qualitativement, *Grün As* n'a sans doute pas d'équivalent, notamment en termes de qualité d'information. Nous avons en plus la chance d'être imprimé en couleur » (Walther, *Grün As*). Cet avantage est notamment permis par les recettes publicitaires qui contribuent au financement du journal.

[71] « Notre lectorat est en fait sans doute un peu à l'image du quartier, c'est-à-dire des habitants ayant un âge moyen supérieur à 50 ans » (Walther, *Grün As*)

Mode de financement, les ambiguïtés des annonceurs

Journal gratuit, *Grün As* dépend financièrement de ses annonceurs publicitaires. Si le journal est officiellement dans une situation d'autofinancement, il reçoit en fait des subventions indirectes de la ville : les responsables de l'hebdomadaire ont ainsi signé un contrat de deux ans avec la ville, avec le service de rénovation (ASW : *Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung*) qui, via le *Quartiersmagement*, achète une page de publicité dans chaque exemplaire.

Ce lien contractuel a pu poser problème, notamment lors de l'analyse de la politique de rénovation mise en place par la ville, dans le cadre de *Stadtumbau Ost* en particulier. « Nous avons bien sûr reçu des pressions de la mairie, et en particulier du service de rénovation, qui a essayé de nous menacer de ne pas nous prolonger le contrat pour la publicité dans le journal. La mairie a dit qu'elle réfléchissait à diffuser des informations sur la rénovation urbaine dans un autre journal. Mais nous avons tenu bon, il n'y a pas d'autre journal : ils ont dit qu'ils voulaient faire venir des gens d'autres journaux de quartier. On leur a dit : essayez si vous voulez, il y a déjà eu trois ou quatre journaux qui ont fait faillite à Grünau. Ils ont essayé de nous intimider, de nous ramener à la droite ligne, mais la manœuvre était un peu grosse » (Walther, *Grün As*). Ces rapports de dépendance économique des subventions de la mairie peuvent constituer un biais dans l'approche des projets menés par les équipes municipales. Ils obligent tout du moins à leur laisser une place importante dans le journal, permettant aux différents services de la mairie de publier des articles.

Si la mairie est un contributeur indirect, les autres annonceurs publicitaires ne sont pas moins concernés par toutes les thématiques urbaines. Ce sont surtout les gros bailleurs du quartier qui contribuent ainsi à la vie du journal par leurs encarts. Toutes les coopératives participent, mais deux bailleurs sont « nos plus grands sponsors : Kontakt et la LWB, ainsi que la Wogetra, tous les deux mois à peu près » (Naceur, *Grün As*). Leur importance est économiquement décisive pour la survie du journal : « Quand nous sommes un peu justes financièrement, nous appelons la LWB ou Kontakt et leur demandons s'ils ne peuvent pas faire une publicité un peu plus large pour nous aider à équilibrer la situation financière, et ils le font sans aucun problème » (Walther, *Grün As*). Là encore, les compagnies immobilières ayant une influence directe sur la continuation et la pérennité économique du journal, on peut se demander si cela ne crée pas des biais, plus ou moins conscients, dans la manière de relater

les différents sujets concernant la rénovation urbaine et l'évolution du marché immobilier de Grünau.

2/ Qui parle dans *Grün As* ?

Ces ambiguïtés liées au mode de financement sont doublées par l'imbroglio des paroles qui s'expriment dans *Grün As*. Comprendre un journal, c'est ainsi comprendre à la fois ses conditions de production et les enjeux de sa rédaction. Comme le rappelle Christian Topalov à propos de l'école de Chicago (Topalov, 2003), les publications sont à voir comme le « résultat de [leurs] conditions sociales : interactions de face à face ou à distance entre savants, interactions entre les savants, ceux qui les financent et ceux qui utilisent leurs travaux (ou feignent de le faire), configurations multiples des trajectoires individuelles, des expériences du monde social et des conditions concrètes, locales, datées de la pratique scientifique ». On peut sans peine transférer cette constatation au monde de la presse et au journal *Grün As*. Il faut ainsi sans doute envisager les articles du journal de Grünau comme l'interaction entre les différents rédacteurs et les financeurs. Une multitude d'acteurs s'exprime en effet dans le journal, venant d'horizons différents. Ces différents acteurs portent une parole parfois ambiguë et défendent des intérêts souvent contradictoires ou dont le mélange peut se révéler problématique.

Quatre types d'acteurs prennent ainsi la parole dans le journal et viennent constituer la trame ou la représentation du théâtre de la rénovation : l'institutionnel municipal, l'institutionnel opérationnel, les habitants plus ou moins anonymes et les journalistes du journal.

Au-delà des trois principaux journalistes intervenant sur l'ensemble de la période (Evelin Müller, Klaudia Naceur et Uwe Walther), les acteurs institutionnels sont nombreux à publier des articles. La mairie, via le service de rénovation ou le *Quartiersmanagement*, communique fréquemment par le biais de *Grün As* pour présenter un projet ou défendre une position. Leurs articles se veulent souvent purement informatifs, mais ils représentent avant tout une politique. Le *Quartiersmanagement* vante ainsi ses réalisations (2001/19 ; 2002/05 ; 2002/26 ; 2003/03 ; 2007/10) et appelle à leur amplification. La présentation se veut souvent la plus lisse possible en termes de conflictualités, et des mots comme démolition ou destruction sont le plus souvent prohibés. On parle tout au plus de « retirer des bâtiments du marché » (2002/16 ; 2007/48 ; 2008/13). Les démolitions sont d'ailleurs présentées comme une

nécessité, comme une quasi-fatalité, même pour les stratégies de développement de la ville à l'échelle 2020 (2007/05) : l'aspect inéluctable protège en quelque sorte du soupçon de politique délibérée de destruction d'une partie du quartier, et notamment de l'idée assez fortement établie que la ville cherche peu à peu à vider les deux complexes d'habitation les plus à l'Ouest de la ville, le WK7 et WK8. Ces différents articles donnent ainsi autant d'importance à la réfection du goudron dans une rue qu'à la destruction d'un immeuble (2002/16), ce qui a tendance à survaloriser les mesures concernant l'embellissement du quartier.

Les acteurs institutionnels peuvent aussi prendre un autre visage dans les articles de *Grün As*, et notamment celui des acteurs opérationnels. Qu'il s'agisse d'architectes en charge des projets de rénovation, des coopératives (2007/29 pour la Lipsia par exemple) ou de la LWB (entre autres 2003/11 ; 2007/07), les articles du monde de la pratique ne sont pas rares. S'ils ont certes une vertu pédagogique, pour expliquer la stratégie de développement de ces acteurs et leur vision du quartier, ils sont aussi le reflet d'une communication visant à effacer le plus possible toute conflictualité dans les projets controversés. La LWB multiplie ainsi les entretiens pour défendre sa politique dans Grünau et essayer de combattre l'idée que le groupe se retirerait peu à peu du quartier (2005/29)[72]. Certaines coopératives, comme la Lipsia, communiquent également sur leurs nouveaux projets, sans d'ailleurs toujours préciser l'institution qu'ils représentent, ce qui crée les conditions d'une parole biaisée, d'une parole auto-laudative qui ne s'affiche pas clairement.

Enfin, *Grün As* reste aussi un journal pour les habitants par les habitants. Mais outre les lettres ouvertes de lecteurs, la parole habitante exprimée dans le journal n'est pas celle du simple quidam. En d'autres termes, certains habitants sont plus ou moins anonymes. L'un des intervenants réguliers, le Dr. Kasek[73] a en effet été candidat aux élections municipales pour le compte des listes du parti écologiste *Bündnis 90 -die Grünen* ; son engagement pour le quartier est sans doute indéniable, mais sa parole a aussi une portée politique, qu'il faut prendre en compte pour ne pas en sous-estimer les enjeux.

[72] Les arguments avancés par le responsable local de la LWB sont cependant peu convaincants : la LWB ne se retirerait pas de Grünau, parce qu'ils « n'ont de toute façon jamais été très présents dans le WK8 »…

[73] Dans ce domaine comme dans d'autres, on trouve aussi l'importance du titre de docteur, mis en avant comme symbole social. Il sert à renforcer le poids d'une parole qui se veut experte, légitimée par le titre académique, l'insigne de savoir étant vu comme une marque de pouvoir, pour le dire en termes foucaldiens.

Au total, la parole de *Grün As* est à la fois multiple et ambiguë : on y voit certes une diversité des points de vue qui s'exprime, mais qui n'est pas sans poser problème. L'importance des acteurs opérationnels et institutionnels place le journal dans un équilibre toujours précaire entre la critique possible et la critique souhaitée. C'est sans doute ce qui explique la manière dont la rénovation urbaine a été traitée par l'hebdomadaire, qui revendique une approche « à la fois pédagogique et critique » (Naceur, *Grün As*), pour expliquer un processus, en montrer les points positifs et en souligner les faiblesses. La question est alors de savoir si l'architecture du journal ne conduit pas à une vision trop embellie de phénomènes parfois controversés.

3/ La mise en scène de la rénovation : explication pédagogique et vision critique ?

a/ avant la rénovation : du déclin à la campagne d'image

Grünau fait l'objet d'une enquête sociale importante et régulière depuis 1979. La population du quartier est interrogée à intervalles réguliers sur ses perceptions du quartier et sur ses aspirations à rester dans le quartier ou à partir. *Grün As* se fait ainsi l'écho des résultats de ces études quantitatives menées sur des échantillons de plusieurs centaines voire milliers d'habitants. C'est notamment le professeur Alice Kahl, chercheuse, qui a dirigé ces études, qui revient sur les différentes lignes de force d'évolution du quartier.

Le tableau est dressé sans circonvolutions : de plus en plus de Grünauer veulent quitter le quartier dans les deux prochaines années. Ils étaient 27% en 1992, ils sont 40% en 1995 (mai 1996). Les images du déclin se multiplient pour décrire la situation et son évolution : les services pour les loisirs manquent (mai 1996), les magasins vides s'accumulent, écrasés par la concurrence des grands centres commerciaux (juin 1996). Le journal dénonce la responsabilité de la LWB et des coopératives dans les loyers trop hauts pratiqués auprès des petits commerces, les empêchant de se maintenir (juin 1996).

Pour autant, au-delà du portrait sombre, les articles se multiplient pour montrer comment et pourquoi Grünau peut aller de l'avant. Avec force statistiques, l'image du quartier par ses habitants est valorisée (février 2000), pour montrer par exemple que plus de la moitié des personnes interrogées dans le quartier considèrent que l'on vit mieux à Grünau que dans du bâti ancien dans d'autres quartiers à Leipzig. Les problèmes ne sont pas niés, mais on insiste

surtout sur les avantages majeurs de l'infrastructure du quartier. Grünau était à l'origine un quartier de maisons entourées de boue (*Schlammhäuser*) (photos 16 et 17), un quartier qu'on surnommait volontiers « *Graunau* » (grau signifiant gris), « mais en même temps les invités regardaient souvent avec envie les appartements. (…) Désormais, Grünau dispose d'infrastructures commerciales impressionnantes, d'une nouvelle piscine, de restaurants, d'une vie associative et d'une ambiance culturelle » (Evelin Müller, février 2000).

Photo 16 : Grünau à l'époque des *Schlammhäuser* en 1982

Source : Grünau Fotolesebuch (2006)

Photo 17 : La même rue en 2005 – Stuttgarter Allee
Source : Grünau Fotolesebuch (2006)

Que ce soit par les articles de la chercheuse, par ceux des journalistes, ou par des lettres ouvertes des habitants, on reproche surtout au quartier de pâtir de préjugés importés de l'Ouest sur les *Plattenbauten* : « on critique et discrimine beaucoup les *Platten*, alors que l'on fait beaucoup pour la réhabilitation aussi bien interne qu'externe. On se tait devant les *Plattenbauten* de l'Ouest qui sont dans un état misérable (…) C'est cette image qui a contribué à la vacance et au vieillissement de la population du quartier » (habitante, lettre ouverte, janvier 2000). C'est cette image que le journal veut contribuer à changer.

Pour lutter contre ces préjugés, de nombreuses campagnes de marketing urbain sont prévues. Le journal rapporte ainsi les discussions nombreuses tenues au Forum Grünau, lieu de réunion pour la concertation citoyenne dans le quartier. « Jamais le forum n'avait attiré autant de monde [150 personnes] » (mai 2000) pour évoquer les problèmes d'image du quartier. En clair, deux conceptions s'opposent, celle des habitants, pour qui le quartier est vert, divers, sympathique et invitant à y venir ; celle des gens extérieurs au quartier, pour qui le quartier est gris-béton, peu amène voire repoussant (mai 2000).

Grün As se fait ainsi le relais de projets comme ceux de la Wogetra de créer un mail commerçant le long d'une des grandes rues du quartier, la Stuttgarter Allee, ainsi que de renforcer l'attractivité des lieux par de nouveaux usages du quartier, comme la création d'un mur d'escalade sur les logements vides de la LWB ou de la Wogetra. En un sens, le journal se fait l'écho de l'atmosphère régnant dans le quartier avant l'arrivée du débat sur *Stadtumbau Ost*. Les problèmes d'image sont soulignés tout en montrant les forts potentiels du quartier. Le changement de vision s'opère cependant avec la transition de questions sur la valorisation de l'image du quartier à des interrogations sur les démolitions dans le quartier.

b/ circonspection initiale et inquiétude

Les premiers temps de la rénovation sont pris avec circonspection et inquiétude. L'une des journalistes titre ainsi « *Wohnungsleerstand= Wohnungsabriss* ? » [vacance=destruction ?] (mai 2001). De façon générale, c'est une relative méfiance qui règne au début des discussions sur *Stadtumbau Ost*. Elle traduit sans doute une partie des angoisses de la population (notamment sur le devenir de tel ou tel immeuble), mais aussi les doutes de certaines coopératives sur la structuration du programme.

L'approche n'est pas opposée frontalement à la rénovation, mais met en question la stratégie à long terme : « *Wohin soll der Weg führen* ? » [tout cela, mais pour aller où ?] (Evelin Müller, 2001/10). L'impression qui se dégage d'après les journalistes est celle d'une offensive pour la démolition (*Abriss-Offensive*), et les inquiétudes viennent surtout se porter sur la valorisation et les problèmes d'image de Grünau, qui semblent d'un coup relégués au second plan. « On est passé de la pluie à la gouttière, du débat sur la valorisation et l'embellissement de l'image à une discussion sur la destruction. » (juillet 2001). Les critiques sont préventives, et structurées autour d'exemples précis et récurrents, comme celui de Leinefelde : « pourquoi ne suit-on pas le même processus qu'à Leinefelde : d'abord la valorisation *(Aufwertung)*, puis la rénovation *(Umbau)*, et enfin seulement la destruction (*Abriss*)[74] ? » (juillet 2001). La crainte majeure qui est exprimée par les articles des journalistes ou par les lettres des habitants est celle d'une relégation du quartier : « tel que cela apparaît, Grünau va être de façon pérenne

[74] Il faut ici comprendre qu'on préfère des mesures de revalorisation du quartier préalables à toute démolition. La destruction ne doit, dans cette logique, intervenir qu'en dernière extrémité, comme aboutissement de l'embellissement du quartier, et non comme point de départ, sans garantie de mise en place des actions de requalification.

toujours le perdant, car le quartier n'a pas de lobby, et on prend pitié d'habitants qui ne peuvent pas faire autrement que vivre ici » (Evelin Müller, juillet 2001). C'est pour contrer cette image et éviter cette relégation que les récits se multiplient sur les projets concernant les quartiers de grands ensembles, même à l'Ouest. Un des exemples est le quartier de Clarenberg à Dortmund, pour faire le portrait d'une revalorisation ayant placé les grands ensembles sinon au centre du projet, du moins pas à la marge.

Ces inquiétudes vont également se matérialiser par une première campagne de mobilisation et de contestation contre la réorganisation de la géographie du livre à Leipzig, et donc contre la fermeture programmée de certaines bibliothèques dans le cadre de la rénovation du quartier.

c/ mobilisation contre les fermetures de bibliothèques

Même si elles n'ont pas strictement été incluses dans le programme *Stadtumbau Ost*, les fermetures de bibliothèques du quartier sont à placer dans la stratégie générale de rénovation du quartier. C'est à ce titre qu'elles ont été fortement critiquées. *Grün As* s'est non seulement fait écho des protestations, mais a fortement insisté sur le caractère inique de ces fermetures (2001/11). Chaque complexe d'habitation disposait à l'origine de sa bibliothèque, et la ville a prévu d'en fermer deux ou trois, pour « améliorer l'offre de services », comme le relate un des articles. Les journalistes et habitants se mobilisent pour démontrer, statistiques à l'appui, que la bibliothèque visée de Grünau Nord accueille chaque année plus de 65 000 visiteurs. Plus profondément, on souligne le caractère contradictoire de cette stratégie avec la politique d'amélioration du cadre de vie poursuivie dans les *Plattenbauten* (2001/11). La colère est manifeste, et les journalistes dénoncent l'argument financier des problèmes de rentabilité : selon eux, l'argent est disponible pour des projets dans le centre-ville, mais devient tout de suite plus compliqué à trouver pour s'occuper de quartiers plus périphériques comme Grünau. Un lecteur résume dans une lettre ouverte l'objectif à préserver : « *kurze Wege für kurze Beine* »[75], pour éviter de tomber dans la spirale où « *Leipzig schliesst – statt Leizpig liest*[76] » (titre d'un article de juillet 2003). Il est à noter que les articles publiés par la mairie sont rares dans cette première phase.

[75] des chemins courts pour de petites jambes
[76] A Leipzig, on ferme, plutôt qu'à Leipzig, on lit !

d/ une pédagogie de la rénovation : vers une attitude plus compréhensive ?

C'est clairement à partir de la fin de l'année 2001 et de l'année 2002 que la communication municipale se fait plus importante sur la rénovation urbaine, contribuant à une lecture plus apaisée mais peut-être trop lissée de la rénovation. Par un effet d'enchaînement, les différents projets sont relatés d'une manière souvent très factuelle, sans forcément être accompagnée d'une vision critique. Certains articles d'une des journalistes, Evelin Müller, reviennent certes sur les frustrations des habitants, mais pour insister sur un point : l'attente de la population pour que le quartier change. Ce changement de ton est assez manifeste, et traduit bien la volonté du journal de présenter le processus de façon pédagogique, sur le temps long (Naceur, *Grün As*). De nombreux points d'étape sont faits sur les différents projets, pour présenter leur état d'avancement. Les différents articles des journalistes critiquent surtout les retards pris dans la mise en œuvre, dus en particulier à des problèmes de financement, plus qu'ils ne remettent en cause le principe même de la destruction. La critique est présente, mais se veut davantage une mise en garde bienveillante[77] qu'une opposition : les chroniqueurs appellent à plus de clarté dans la vision développée pour le quartier, et espèrent qu'il s'agit bien d'une restructuration du quartier et pas d'une démolition, citant à l'appui les exemples de la Lipsia ayant transformé ses immeubles du WK8 en loggia chic avec vue sur le lac (2002/02). Les inquiétudes concernent en fait l'implication des acteurs privés (mars 2002), pour éviter que les coopératives soient les perdants d'un jeu où les acteurs privés ne participeraient pas mais en bénéficieraient à tous les niveaux, que ce soit en termes d'image et de rentrées économiques.

Dans l'ensemble, les articles des services municipaux donnent une vision légèrement aseptisée de la rénovation, publiant de nombreux livrets de plusieurs pages présentant de façon très factuelle l'ensemble des projets, des plus infimes aux destructions. Leur stratégie joue sans doute sur un effet de détournement symbolique en accordant la même place à la création d'une piste cyclable et au « retrait du marché » d'un immeuble, et contribue à aplanir la conflictualité de la mise en œuvre de *Stadtumbau Ost*.

[77] Cette option pédagogique visant à rassurer la population sur les enjeux de la rénovation est par exemple soulignée par le titre d'un article de 2002 : « *Wer hat Angst vorm Stadtumbau ?* » (qui a peur de la rénovation urbaine ?). Au-delà de l'allusion à Virginia Woolf, l'article se veut aussi une explication des projets et un garde-fou contre les inquiétudes des habitants

Du côté des journalistes, on insiste fortement sur les projets innovants réalisés par les différents bailleurs, que ce soit les loggias de la Lipsia, auxquelles sont consacrés trois articles entre 2002 et 2003, ou encore les projets d'architecture participative de Pro Leipzig. Le bailleur considère qu'il faut changer le découpage de ses appartements, pour multiplier les deux pièces et diminuer les quatre pièces, dont plus personne ne veut. Les habitants sont alors invités à choisir la répartition et l'équipement de leur futur appartement, son coût final dépendant des options choisies par le futur locataire. Les différents bailleurs, outre les articles présentant leurs projets et leurs avancées, disposent ainsi d'une tribune officielle pour faire leur promotion autour de slogans bien rôdés : « *Quantität zu Qualität –Masse zu Klasse !* »[78].

Cette approche assez pédagogique cherche à montrer la rénovation sous un jour également acceptable pour la population, en insistant sur les sommes engagées par les différents acteurs (2 millions d'euros investis par la Lipsia, rappelle fréquemment le journal), tout en étant ferme sur les demandes d'information. C'est notamment pour cela que le journal se fait l'écho des différents accords entre les bailleurs, qu'il s'agisse du pacte de la raison[79] ou du pacte de proximité citoyenne. Après le pacte de la raison (*Pakt der Vernunft*) qui était signé entre la ville et les bailleurs pour ne pas profiter des destructions opérées par les concurrents, un deuxième pacte a été signé, le pacte de proximité citoyenne (*Pakt der Bürgernähe*) en 2003, où la ville a demandé à ce que les procédures de démolition et d'information des habitants concernés soient standardisées. Cette exigence est cependant la preuve en creux qu'elles ne l'étaient pas, et que les abus étaient nombreux, ce qui apparaît parfois en arrière-plan de certains courriers de lecteurs. L'idée était, par ce pacte, d'installer des relations standardisées entre les habitants et les bailleurs. Cela est venu notamment dans un contexte où le Land de Saxe et le gouvernement fédéral ont exercé une forte pression pour que les *Plattenbauten* soient détruits (entretien Gabi, mairie de Leipzig).

Si le journal ne se prive souvent pas de critiquer le manque de coordination ou de moyens accordés à la rénovation, il est étonnant de voir à quel point les démolitions ne sont pas fondamentalement remises en causes, et notamment les grandes tours de la LWB. De longs entretiens permettent d'ailleurs à la LWB d'expliquer sa stratégie et de présenter sa communication de la rénovation (2004/25 ; 2005/29). On peut se demander si cette approche de *Grün As* n'est pas seulement un reflet de la perception des habitants, mais aussi un moteur

[78] De la quantité à la qualité, de la masse à la classe/au standing !

[79] Le *Pakt der Vernunft* est un accord de décembre 2001 signé par les principaux bailleurs, prévoyant d'un côté la destruction de 2 650 logements dans les trois ans, mais aussi la promesse d'un logement équivalent voire meilleur pour les personnes concernées par la destruction.

de ce relatif consentement (*Akzeptanz*) à la rénovation. L'approche sensiblement consensuelle avec la LWB est aussi à rattacher au mode de financement du journal, même si rien ne peut prouver un lien direct entre l'analyse de la rénovation urbaine par la LWB et la dépendance financière de *Grün As* à la LWB.

Le consentement n'est cependant pas total, et l'optique est devenue plus offensive et critique autour d'une destruction très controversée, dans le WK8, qui a engendré une nouvelle lecture de la rénovation, plus amère, même si souvent amortie par la communication des services de la mairie ou du *Quartiersmanagement*.

4/ Les fils de la contestation

Un projet a fortement mobilisé à la fois la population et le journal *Grün As*, celui de la destruction d'une tour de seize étages de la LWB dans le WK8, sur la Brackestrasse. Cet immeuble ne devait pas être détruit à l'origine, et toute la polémique est aussi venue s'installer sur les commerces qui constituaient le linéaire du rez-de-chaussée. Détruire la tour voulait dire raser les commerces, ce contre quoi la population s'est élevée (2003/43 ; 2004/02 et 16). Les lettres ouvertes de lecteurs plus ou moins anonymes se multiplient, que ce soit des habitants décrivant leur quotidien centré autour de ce centre de vie du quartier ou des élus locaux comme le responsable de la DSU (*Demokratische Soziale Union*), chroniqueur régulier du journal. Un mot d'ordre se dégage peu à peu : lutter contre la déstabilisation organisée du quartier : « après la bibliothèque, le lycée, maintenant les commerces. Ca suffit ! » (le collectif habitant du quartier, 2003/43). Tous s'insurgent contre les procédés de la LWB et l'inconséquence de la ville qui fait d'un côté voter un plan sur les centres (*Zentrenplan*) destiné à améliorer le maillage commercial urbain, et de l'autre permet la destruction de l'un des centres les plus importants pour Grünau. Les protestations commencent dès 2003, et le journal se fait l'un des porte-voix de la contestation, en incitant notamment à signer la pétition pour le maintien des commerces[80] et à participer aux manifestations de protestation, derrière un slogan : « *Finger weg von unserem Stadtteilzentrum* » (touche pas à notre centre de quartier, photo 18). La tour sera finalement démolie et les commerces déplacés pour la plupart, sans que l'offre de rachat de la Neutecta, apparue entre-temps comme un espoir pour le quartier (2004/16), ne soit acceptée par la LWB.

[80] Qui a finalement réunie plus de 4 000 signatures (entretien Walther et Naceur, *Grün As*)

Photo 18 : Finger weg von unserem Stadtteilzentrum
Source: *Grün As*

Ce mouvement de contestation va se poursuivre par une vision plus critique de *Stadtumbau Ost* et de ses logiques avant tout orientées vers les démolitions. Plus généralement, on critique une stratégie plus ou moins déclarée de la ville, de la banque et du Land de vouloir se séparer petit à petit des WK7 et WK8[81]. Un article de Klaudia Naceur revient en termes virulents sur les stratégies des différents bailleurs, qui semblent s'engouffrer dans la spirale de *Stadtumbau Ost* pour se séparer d'une partie de leur parc, créant les conditions d'un déclin renforcé : « après la destruction opérée par la LWB, c'est la Lipsia qui va maintenant démolir dans la Brackestrasse, en mettant le pistolet sur la tempe à ses locataires, car 30% de vacance, ce n'est pas 'rentable' (…) ils [les responsables du service de rénovation] veulent même transférer la Komm Haus[82] ailleurs, ce qui n'a pas de sens, et créerait une spirale de dévalorisation supplémentaire » (2006/15). Les mots sont rudes, mais disent aussi l'inquiétude de la

[81] Critique détaillée en particulier dans un article intitulé : « *Grünau Poker, aber bitte mit offenen Karten* » (Poker à Grünau, mais s'il vous plaît jouez cartes sur table, 2006/44), où l'on dénonce les refus de subventions de la banque pour des projets de la Wogetra à côté d'un centre commercial rénové, ce qui diminue l'impact positif de la rénovation. La journaliste critique aussi le manque de soutien de la banque et du Land pour tous les projets concernant les quartiers de la couronne périphérique de Grünau, où les projets de modernisation comme ceux de la Lipsia ne sont possibles que s'ils sont pris par les bailleurs à leurs propres frais.
[82] Centre culturel du quartier, lieu de réunion pour la vie associative locale

population, qui a peur d'être laissée de côté par la mairie ; le manque de clarté des projets de démolition est fréquemment souligné et contribue à la défiance des habitants, qui préfèrent parfois quitter le quartier. C'est en tenant compte de cette réalité et de cette relative insécurité locative que le journal prend peu à peu des positions plus tranchées contre le mode opératoire de la rénovation.

Cette critique a aussitôt généré une campagne importante des services municipaux de rénovation, présentant des scénarios pour Grünau 2020, en essayant d'effacer les conflits potentiels par l'argument de la fatalité : il faudra détruire, car la situation n'est plus tenable (2007/05). L'argument de la vacance élevée est souvent appelé à la rescousse par la mairie ou les bailleurs, surtout la LWB, pour justifier la démolition comme ultime solution possible. Cette position est cependant parfois contredite par les récits de certains habitants qui estiment que la vacance est souvent sciemment organisée dans certains immeubles pour en accélérer la destruction, mais le journal ne pousse pas la critique trop loin dans ce domaine.

Pour autant, la logique de *Stadtumbau Ost* est peu à peu contestée, et le journal se fait l'écho et le point central du mouvement « *Stadtumbau Grünau –so nicht !* » (Stadtumbau à Grünau, pas de cette manière) (2006), qui appelle à un arrêt des démolitions, en particulier dans le WK8, et exige un nouveau plan de développement du quartier et une nouvelle politique de crédit de la Sächsische Aufbau Bank, qui finance le programme *Stadtumbau Ost*. Cet appel, signé par des responsables associatifs, politiques ou par le directeur de la coopérative Kontakt, va contribuer à l'arrêt des démolitions[83] et au ralliement des coopératives à ce refus de la poursuite du programme dans ces conditions. On note l'importance renouvelée du rôle de la banque de Saxe et de son impact sur le quartier et son évolution, ainsi que le caractère pionnier du refus du programme par un acteur immobilier, en l'espèce la coopérative Kontakt. C'est pour défendre une image plus positive du quartier que le journal se mobilise. Son regard relativement peu critique par rapport à la LWB (à l'exception de la tour du WK8), dont on vante fréquemment les nouveaux projets, est en fait peut-être à comprendre aussi dans cette optique, celle d'une valorisation des qualités et avantages du quartier, et donc des différents projets portés par les acteurs immobiliers locaux.

[83] Sans doute temporaire, au vu des plans de développement prévus pour 2020

5/ La promotion d'un quartier en mouvement

Au-delà des conflits liés à la rénovation somme toute assez limités, *Grün As* cherche aussi à présenter le quartier sous un jour différent de ce qui est fait par le tabloïd *Das Bild* ou par le journal local *LVZ*. C'est dans cet esprit que l'on insiste très fortement sur les projets innovants mis en place par les différents bailleurs, que ce soit les ascenseurs et les loggias de la Lipsia, les appartements pour handicapés de la LWB, l'architecture participative de Pro Leipzig ou les maisons-terrasses de Kontakt. Ces dernières font l'objet de plusieurs recensions et sont présentées par le journal comme un modèle de rénovation au sens plein du terme, pour à la fois changer l'image du quartier et contribuer à sa valorisation. Les différents articles soulignent d'ailleurs que ces maisons sont situées précisément dans les quartiers où la banque de Saxe et le Land ne veulent plus investir, et prouvent toute la vitalité du quartier et la nécessité de ne pas abandonner les marges pour se concentrer seulement sur le centre du quartier (2008/14).

En un sens, *Grün As* reprend les images fortes développées par certains responsables de la mairie ou du *Quartiersmanagement*. L'idée est de présenter le quartier sous son meilleur jour, autour d'un slogan : *Grün-lebendig-anders* (vert, vivant, et différent). L'hebdomadaire citoyen contribue à créer cette image par le récit toujours renouvelé des projets et créations allant dans ce sens, et par la promotion continue des initiatives culturelles dans le quartier. Cela illustre d'un côté la diversité et le dynamisme d'un quartier souvent stigmatisé, tout en ayant de l'autre une fonction incitative, pour une démarche proactive destinée à revaloriser le quartier et son image extérieure.

Trois éléments semblent se dégager de ce tableau des perceptions par le prisme journalistique.

Si le programme de rénovation urbaine suscitait des inquiétudes préventives, il n'a pas fait l'objet d'une contestation a priori. Ce comportement montre peut-être un consentement aux logiques de la démolition et une intériorisation des réalités du déclin et du discours public l'accompagnant, à savoir la nécessité de détruire une partie du parc pour rééquilibrer le marché immobilier.

Cependant, quelques points noirs sont rapidement apparus : le manque de coordination de la rénovation, l'absence d'informations claires sur les démolitions et l'engrenage de la destruction, notamment dans le WK8. Certains projets de démolition ont ainsi fait l'objet de

grosses polémiques pour les effets socio-spatiaux qu'ils allaient engendrer et qui allaient à contre-courant de la politique affichée de valorisation du quartier.

C'est là sans doute le troisième élément, la requalification du quartier. Face à une forme d'engrenage imprévu et mal arrêté des démolitions dans le quartier, et particulièrement dans le WK8, il est clairement apparu que Grünau risquait d'être laissé en marge de la ville, de façon plus forte que ce qu'il est déjà. Le journal, et à travers lui une partie de la population, se sont mobilisés pour mettre un terme au processus, qui a été temporairement interrompu. En insistant sur les projets innovants menés par les différents acteurs du quartier, *Grün As* souligne à la fois le manque de projets de valorisation du quartier par la ville et la nécessité d'amplifier les projets existants. Il montre aussi le potentiel d'un quartier et de ses habitants souvent stigmatisés de façon abusive. En un sens, il dit en substance ce que l'un de ses rédacteurs résume par la formule : « Grünau vaut mieux que sa réputation » (Walther), autre moyen de dire que la population n'est pas aussi marginale ou marginalisée qu'on veut le faire croire. La formule a d'ailleurs été reprise non seulement pour Grünau, mais pour les grands ensembles, par Sigrun Kabisch et Tilo Arnhold : « *die Platte ist besser als ihr Ruf* », les *Plattenbauten* valent mieux que leur réputation. En insistant sur les projets porteurs du quartier ou en militant pour la sauvegarde de la trame commerciale du quartier, le journal se fait en quelque sorte le vecteur d'une forme « d'empowerment », de reprise en main du quartier par ses habitants dont la force tient à l'ampleur du lectorat du journal et à son impact auprès des Grünauer. Si cette reprise en main est en un sens indirectement financé par la mairie par le biais du financement du journal, il n'est pas sûr qu'elle ait été clairement voulue ni conçue comme telle par les autorités municipales.

Cette esquisse d'analyse d'un journal citoyen donne un premier aperçu de la façon dont le déclin et la rénovation urbaine ont pu être perçus dans le quartier qui cristallise toutes les attentions et les tensions. On peut essayer d'élargir le spectre, pour comprendre comment les habitants eux-mêmes ont vécu et perçu ces phénomènes, et plus largement la transformation post-socialiste, pour essayer de saisir la manière dont ils ont pu ou dû s'adapter au quotidien

B/ Le déclin au quotidien : vivre en Plattenbauten

Les *Plattenbauten* font souvent l'objet d'une stigmatisation qui relève davantage du préjugé et de considérations idéologiques que de la réalité. Ces immeubles ont en leur temps incarné la modernité et le confort. Quelques années plus tard, ils ont été brocardés comme le lieu de tous les maux. Dans la transformation post-socialiste, les *Plattenbauten* occupent donc une place peu enviable, celle du quartier décrié. Les images qu'on leur attache sont-elles cependant représentatives de la manière dont leurs habitants perçoivent leur lieu de vie ? Est-il possible d'imaginer que les habitants de ces grands ensembles apprécient ce type de bâti, sans s'y sentir outre mesure assignés ?

Wolfgang Kil, architecte berlinois souvent critique à l'égard des projets de *Stadtumbau Ost*, et très engagé dans le débat sur la *Schrumpfung*, en donne les premières pistes. Il parle du cliché traditionnel touchant les grands ensembles, synthétisés par l'expression de « *fuite des Platten* » (Flucht aus der Platte) (Kil, 2004) ; il lui oppose la popularité (*Beliebtheit*) des *Platten* auprès de ses habitants. Il nuance toutefois cette popularité en la restreignant à un « enthousiasme unidimensionnel » : ce sont surtout, d'après lui, les personnes qui vivent dans ce type d'immeubles depuis longtemps qui aiment y vivre. Les plus jeunes ne se sentiraient plus attachés émotionnellement aux *Plattenbauten* et seraient plus facilement enclins à déménager à la moindre alternative alléchante.

C'est à partir de cette trame et de ces intuitions de Wolgang Kil que nous avons interrogé une petite quarantaine d'habitants de *Plattenbauten* de Leipzig, dans quatre quartiers différents de la ville, lors d'entretiens semi-directifs qui ont duré en moyenne 1h20. Tous ou presque (quatre exceptions, dont trois pour des micro-entretiens) sont membres de la coopérative Kontakt. La liste des noms m'a été fournie par la coopérative, en essayant de mélanger les âges et les catégories sociales.

1/Introduction

a/ justification des quartiers et du type d'habitat

Ces entretiens, qui sont l'un des résultats de trois mois de stage au sein de la coopérative Kontakt et d'une campagne d'enquête d'environ un mois, ne sont pas l'aboutissement d'un

tirage au sort pur. Ils sont reliés au thème du déclin urbain et de sa perception par les habitants. Quatre éléments viennent justifier les choix opérés, que ce soit le choix des quartiers et du type d'habitat. Ils permettent de légitimer une approche de la perception de la *Schrumpfung* par les *Plattenbauten*.

- A l'Est de l'Allemagne, les grands ensembles sont un mode d'habiter plus que courant, qui concerne environ de 22% de la population, contre à peine 2% pour les grandes villes de l'Ouest en 2000 (Haller, 2002). Leipzig ne fait pas exception et est même au-dessus de la moyenne, avec un taux de 31% de logements datant de l'ère socialiste en 2003 (Monitoringbericht, 2004), ce qui correspond sans doute à un taux supérieur à 25 à 27% pour les *Plattenbauten* au sens strict. Le reste du parc de la ville se constitue à 35% de logements datant d'avant 1918, à 18% de logements datant de l'époque entre 1918 et 1949, et enfin à 16% de logements neufs construits depuis 1991[84].Le quartier de Grünau, rassemble à lui seul près de 10% de la population. S'il n'est pas uniquement un quartier de grands ensembles, puisqu'on y rencontre aussi des petites maisons individuelles, parfois installées depuis les années 1930 dans la Grünau Siedlung (photo 19) ou plus récemment, le parc de grands ensembles du quartier correspond environ à 10% de l'ensemble du parc de la ville.

Photo 19 : Grünau, ce n'est pas que du grand ensemble. L'habitat individuel à Grünau
Source : photo personnelle

[84] Le parc ancien est majoritairement collectif, même s'il existe quelques résidences de maisons individuelles datant des années 1930. Le parc récent est plus souvent lié à de petites maisons individuelles, ou pour deux familles.

- Les grands ensembles sont aussi un habitat idéologiquement et sociologiquement assez marqué. C'est l'habitat du régime socialiste par excellence, au point d'avoir un nom différent des grands ensembles de l'Ouest : les *Plattenbauten* de l'Est s'opposent au terme plus générique de *Grosswohnsiedlungen* de l'Ouest. Même si les grands ensembles de l'Ouest ont été construits sensiblement avec les mêmes matériaux qu'à l'Est, l'idée reçue perdure que le grand ensemble bétonné (la *Platte*, dalle de béton) est une spécificité est-allemande[85]. Il est associé inévitablement au régime socialiste qui en avait fait l'étendard de sa politique de logement. Qu'ils se nomment WBS70, PH9, PH11 ou PH16[86], ces types standardisés sont connus de la population comme autant de symboles de l'époque de l'Allemagne de l'Est. Les *Plattenbauten* ont été, après la *Wende*, la cible de nombreuses attaques, tout comme en France, stigmatisant les grands ensembles comme responsables de tous les maux sociaux, avec en surimposition, le canevas de l'opposition Est-Ouest, opposition à la fois idéologique et sociologique. Les grands ensembles de l'Ouest sont en effet strictement de l'habitat social similaire à l'habitat HLM français, alors que les *Plattenbauten* étaient, à leur origine, l'habitat d'une couche sociale relativement privilégiée. Le transfert est cependant effectué des logements sociaux de l'Ouest sur des immeubles de l'Est pourtant socialement et sociologiquement fondamentalement différents. La question qui se pose est donc celle de savoir comment l'on vit à l'intérieur de ces logements. Existe-t-il un décalage entre l'image externe de ces quartiers et l'image interne, comme certains responsables ou une étude sur Grünau l'indiquent (entretien Löhnert, Kontakt, et Bernt&Kabisch, 2005) ? Comment ce décalage s'exprime-t-il ? De quand date le changement d'image qui a conduit à cette stigmatisation des *Plattenbauten* ?

- Les quartiers de grands ensembles sont aussi ceux qui, à Leipzig, ont été touchés par le déclin le plus récemment, sans doute le plus durement, et peut-être le plus durablement. Si les mouvements de déclin ont prioritairement touché les quartiers centraux, la réhabilitation et la revalorisation du centre par la mairie ont généré une sorte d'effet de vase communicant, reportant une partie des spirales du déclin sur les quartiers les plus en marge de la ville, et notamment les zones de grands

[85] Cela s'explique sans doute entre autres par le faible nombre relatif de grands ensembles dans les villes de l'Ouest.

[86] WBS 70 (*Wohnbauserie* 70) est le standard le plus fréquemment construit, datant de 1970. Le PH9 (*Punkthaus*, la maison-point strictement), PH11 ou PH16 est une tour de 9, 11 ou 16 étages.

ensembles. On peut se demander si ces territoires ne sont pas aussi atteints le plus durablement par ces processus de déclin, ayant bénéficié d'une autre attention des pouvoirs publics que le centre-ville, et étant considérés comme des zones paupérisées. C'est donc une sorte de laboratoire des enjeux du déclin au quotidien, dans sa version la plus récente. Pour éviter de généraliser à l'extrême la situation des grands ensembles, nous avons opté pour une enquête dans quatre quartiers : Mockau, en marge de la ville au Nord-Est, quartier quasi périphérique, moins bien relié en transports urbains que les deux suivants ; Grünau, le quartier décrié par excellence ; Paunsdorf, à l'extrême Est de la ville, qui est une zone de grands ensembles plus récente que Grünau et n'en a pas la réputation sulfureuse; et enfin Zentrum Süd-Ost, dans la zone centrale ou péri-centrale. Ces quartiers recouvrent les différents types de *Plattenbauten* et correspondent également aux trois catégories de grands ensembles définis par les services de planification de la ville selon « l'intensité des problèmes » (*Problemintensität* dit le document d'urbanisme) qui y règne. Les complexes WK7 et WK8 de Grünau sont ainsi dans la catégorie « très forte intensité de problèmes », Mockau Ost, le centre Sud-Est et les WK 4, 5.1 et 5. 2 relèvent de la catégorie « ponctuellement forte intensité de problèmes », et les WK1, 2 et 3, ainsi que Mockau West sont dans la catégorie « faible intensité de problèmes. » Le panel d'entretiens traverse ainsi peu ou prou l'ensemble des situations des grands ensembles de la ville.

- D'une façon pragmatique, le choix des grands ensembles a aussi correspondu aux lieux où je pouvais réaliser mon enquête. Le parc de la coopérative n'est composé quasiment que de logements de ce type. Cela permet également de tester les stratégies d'adaptation mises en œuvre par le groupe pour valoriser les *Platten* comme un lieu de vie qui peut avoir encore sa modernité.

b/ présentation de l'échantillon et de sa représentativité

Pour mieux cerner la représentativité et les limites de l'échantillon interrogé, il faut le placer par rapport à la coopérative Kontakt et par rapport à Leipzig en général. Le nombre d'entretiens est trop faible pour que les pourcentages exacts de telle ou telle catégorie soient significatifs, et nous présentons ainsi davantage les tendances des différents indicateurs servant à décrire l'échantillon. Pour mieux remettre en perspective l'échantillon avec les

quartiers enquêtés et la situation générale de la ville, nous rappelons de façon synthétique, dans les huit tableaux suivants, les caractéristiques démographiques, économiques et sociales des différents quartiers concernés par cette étude.

Mockau Nord en quelques chiffres

- Population 2008 : 10 342 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -0,5%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -2,4%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -1,8%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -1,6%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : -937 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : -827 habitants (total ville : 6 848)
- Age moyen :
  2007 : 50,2 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +6,6 années (moyenne ville : +3,5 années)
- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 12,2% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 12,4% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)
- Vacance moyenne : 17%
- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 16,7 pour mille personnes entre 15 et 65 ans (moyenne ville 18,6)
- Profil de la première CAH : classe 6

Tableau 1 : Mockau Nord en quelques chiffres
Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Grünau-Schönau en quelques chiffres

- Population 2008 : 4 851 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -0,5%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -2,3%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -3%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : 0,5%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : 267 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : 77 habitants (total ville : 6 848)
- Age moyen :
  2007 : 45,4 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +6,5 années (moyenne ville : +3,5 années)
- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 14,1% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 12,6% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)
- Vacance moyenne : 20%
- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 20,5 pour mille personnes entre 15et 65 ans (moyenne ville 18,6)
- Profil de la première CAH : classe 5

Tableau 2 : Grünau-Schönau en quelques chiffres
Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Grünau-Ost en quelques chiffres

- Population 2008 : 7 909 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -1,1%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -3%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -3,1%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -3%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : -466 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : -1 326 habitants (total ville : 6 848)
- Age moyen :

2007 : 53,6 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
Différence 1992-2007 : +13,4 années (moyenne ville : +3,5 années)

- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 10,7% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 10,4% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)
- Vacance moyenne : 14%
- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 16,4 pour mille personnes entre 15et 65 ans (moyenne ville 18,6)
- Profil de la première CAH : classe 6

Tableau 3 : Grünau-Ost en quelques chiffres
Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Grünau-Mitte en quelques chiffres

- Population 2008 : 12 286 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -1%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -4%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -4,2%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -1,5%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : -780 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : -1 420 habitants (total ville : 6 848)
- Age moyen :
  2007 : 48,2 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +10 années (moyenne ville : +3,5 années)
- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 17,4% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 13,6% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)
- Vacance moyenne : 19%
- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 25,5 pour mille personnes entre 15et 65 ans (moyenne ville 18,6)
- Profil de la première CAH : classe 3

Tableau 4 : Grünau-Mitte en quelques chiffres
Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Grünau-Lausen en quelques chiffres

- Population 2008 : 12 087 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -0,4%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -2,5%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -4,4%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -2,7%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : +1 255 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : -2 795 habitants (total ville : 6 848)
- Age moyen :
  2007 : 47 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +11 années (moyenne ville : +3,5 années)
- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 16,4% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 14,8% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)
- Vacance moyenne : 23%
- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 22,1 pour mille personnes entre 15et 65 ans (moyenne ville 18,6)
- Profil de la première CAH : classe 3

Tableau 5 : Grünau-Lausen en quelques chiffres

Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Grünau-Nord en quelques chiffres

- Population 2008 : 8 248 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -0,4%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -4,7%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -4,3%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -3,1%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : -932 habitants (total ville : -41 241)

2002-2007 : -2219 habitants (total ville : 6 848)

- Age moyen :
  2007 : 45,4 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +8,5 années (moyenne ville : +3,5 années)

- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 18,5% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 13,9% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)

- Vacance moyenne : 23%

- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 27,4 pour mille personnes entre 15et 65 ans (moyenne ville 18,6)

- Profil de la première CAH : classe 3

Tableau 6 : Grünau-Nord en quelques chiffres
Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Paunsdorf en quelques chiffres

- Population 2008 : 14 204 habitants

- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : 0,3%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -0,9%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -1,8%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -1,2%/an (moyenne ville : -0,3%/an)

- Migrations :
  1993-2001 : 1 425 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : -1 080 habitants (total ville : 6 848)

- Age moyen :
  2007 : 45,5 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +10 années (moyenne ville : +3,5 années)

- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 16% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 12,1% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)

- Vacance moyenne : 13%

- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 22,7 pour mille personnes entre 15 et 65 ans (moyenne ville 18,6)

- Profil de la première CAH : classe 6

Tableau 7 : Paunsdorf en quelques chiffres
Source : données du Amt für Statistik und Wahlen

Zentrum Süd-Ost en quelques chiffres

- Population 2008 : 11 826 habitants
- Evolution de la population en taux annuel de croissance :
  1992-1994 : -1,1%/an (moyenne ville : -1,3%/an)
  1994-1999 : -1,1%/an (moyenne ville : -0,2%/an)
  1999-2004 : -0,4%/an (moyenne ville : 0,4%/an)
  2004-2008 : -1,2%/an (moyenne ville : -0,3%/an)
- Migrations :
  1993-2001 : -1 099 habitants (total ville : -41 241)
  2002-2007 : -804 habitants (total ville : 6 848)
- Age moyen :
  2007 : 42,6 ans (moyenne ville : 43,5 ans)
  Différence 1992-2007 : +1,1 années (moyenne ville : +3,5 années)
- Chômage :
  Taux de chômage 2007 : 12,2% des 15-65 ans (moyenne ville : 11,3%)
  Taux de chômage 1999 : 7,8% des 15-65 ans (moyenne ville : 10,8%)
- Vacance moyenne : 14%
- Nombre de bénéficiaires de ALG II en 2007 : 17,7 pour mille personnes entre 15 et 65 ans (moyenne ville 18,6)
- Profil de la première CAH : classe 2

Tableau 8 : Zentrum Süd-Ost en quelques chiffres
Source : données du Amt füt Statitstik und Wahlen

Dans l'ensemble, la population enquêtée est certes plus âgée que la moyenne de Leipzig, mais elle correspond assez bien à la population de la coopérative. Seuls cinq ménages enquêtés ont moins de 50 ans et la moyenne d'âge tourne autour de 60 ans, ce qui correspond plus ou moins à la tendance générale de la coopérative. Il s'agit d'une population vieillissante, mais où toutes les catégories sociales sont représentées. De 15 à 20% des enquêtés sont chômeurs

ou sont partis en préretraite pour mettre fin aux périodes de non-activité prolongées. Les bénéficiaires des minima sociaux représentent autour d'un cinquième des personnes rencontrées, ce qui se situe dans la moyenne de la ville. Un peu plus d'un tiers des habitants touche moins de 900€ par mois, un autre tiers a des revenus compris entre 900 et 1 300€ par mois, un quart a des revenus approchant les 1500 à 2000€ par mois, et seuls quatre ménages ont des revenus sensiblement supérieurs à 2 000€ par mois (jusqu'à 80 000€ par an pour deux cas). Si cela ne reprend pas la répartition sociale de la ville au pourcent près, cela traverse les différentes catégories sociales. De façon marquante, on note aussi que quelques personnes aux revenus élevés, voire très élevés, habitent toujours dans les grands ensembles, venant nuancer le caractère prétendument paupérisé[87] des populations logeant dans ce type de logements.

La plupart des personnes interrogées sont cependant présentes depuis longtemps dans la coopérative, et l'échantillon marque une forte surreprésentation d'habitants installés dans leur logement avant la *Wende* (près de la moitié). Cela permet malgré tout d'analyser deux éléments : les conditions de l'attachement résidentiel, pour une population qui finalement bouge peu ou a peu bougé depuis une vingtaine d'années ; la perception du changement sur une échelle temporelle qui n'est pas uniquement celle des dernières années, mais peut parfois faire la comparaison avec la période socialiste. Cette surreprésentation des personnes vivant depuis de très nombreuses années dans les *Plattenbauten* est sans doute légèrement excessive[88], mais correspond aussi à une tendance réelle, et que soulignait Wolgang Kil (2004), celle d'une frange de pionniers installés depuis la construction des grands ensembles. Malgré tout, six ménages enquêtés ont emménagé depuis moins de cinq ans, dont trois depuis moins d'un an, sept sont là depuis cinq à dix ans, et cinq depuis dix à dix-neuf ans. A défaut d'être strictement représentatif, l'échantillon présente la variété de l'ensemble des situations de stabilité résidentielle.

Il s'agit en quelque sorte d'un observatoire privilégié de la transformation post-socialiste dans le type de bâti qui le symbolise le plus avec une population qui a souvent connu et vécu la transformation dans ces murs.

[87] Il n'existe pas, à notre connaissance, de données statistiques disponibles sur les revenus des habitants dans les différents quartiers. Les données sur les revenus existantes sont contradictoires et peu représentatives (cf. première partie).

[88] Il n'existe pas, à notre connaissance, de données sur les parcours résidentiels à l'échelle de la ville, selon les différents parcs

2/ Défense et illustration des grands ensembles : vivre bien en *Plattenbau*

A l'opposé des clichés habituels faisant du grand ensemble un lieu d'assignation résidentielle et sociale, les habitants rencontrés ont tracé les contours d'un tableau beaucoup plus optimiste. Allant de l'adaptation à l'enthousiasme, et de façon quasi unanime, le *Plattenbau* n'est pas décrié par ses habitants, bien au contraire. Il a souvent symbolisé et incarne encore fréquemment l'entrée dans le confort moderne, et souligne l'attachement résidentiel : les habitants *veulent* rester plus qu'ils n'y sont *contraints*.

a/ L'entrée dans le confort moderne

Pour la quasi-totalité des personnes rencontrées, le grand ensemble n'a pas été un point de départ de leur parcours résidentiel. Il a cependant une symbolique forte dans ce même parcours, incarnant, notamment pour les plus anciens de ses habitants, le passage dans l'ère du confort moderne et la possibilité d'avoir son propre logement. Pour certains, un logement en *Plattenbau* permettait de quitter une colocation ou sous-location vécue sous le signe de la promiscuité (entretiens 1, 3, 4, 6 par exemple) : « Nous voulions avoir notre propre logement principal, et ne plus être sous-locataires. Nous avons trouvé cet appartement par le biais de l'entreprise où je travaillais. La coopérative devait fournir un logement aux employés du combinat énergétique, dont j'étais, et nous devions loger dans Mockau ». L'obtention d'un appartement en temps de crise du logement était souvent un long parcours du combattant[89], et les *Plattenbauten* ont pu constituer une bouffée d'air pour obtenir une première forme d'autonomie et de confort.

Les attributions de logement au sein de la coopérative se faisaient par le système des quotas : chaque coopérative avait un contingent de logements à distribuer pour les travailleurs d'un certain nombre de corps de métier auxquels elle était rattachée. Les habitants ayant emménagé dans leur appartement durant la période socialiste n'ont ainsi pas eu le choix de leur lieu de vie, mais y ont gagné la possibilité d'avoir un « chez soi » propre et neuf. « Nous n'avons pas eu le choix, on nous a attribué ce logement. Et nous étions heureux à l'époque d'avoir enfin

[89] Un exemple parmi d'autre de la longueur et de la difficulté des procédures pour obtenir un logement en *Plattenbau* : « J'ai obtenu ce logement par le biais de ma firme, Robotrom, et cela a duré plusieurs années avant de pouvoir obtenir un logement. Il fallait être marié et avoir des enfants pour être dans les cas prioritaires » (entretien 13)

un logement décent (…) Quand nous sommes arrivés, ce n'était pas facile à l'extérieur, il n'y avait pas encore de rue, mais cela nous était profondément égal : nous avions notre propre logement » (entretien 21, Grünau). Le caractère décent du nouveau logement souligne par contraste la vétusté du parc ancien, souvent décrit comme une accumulation des signes d'inconfort[90] : « Dans notre précédent appartement [à Bitterfeld], les conditions étaient très simples, assez dures : c'était un deux pièces de 55 m² avec cuisine, mais toilettes sur le palier, au demi-étage supérieur, pas de salle de bain. En obtenant cet appartement ici, nous avons fait partie des gens les plus heureux et chanceux de la DDR. Dans notre ancien appartement, nous étions sous-locataires, et c'était un vieil immeuble qui avait besoin de réhabilitation, les fenêtres devaient être refaites d'urgence » (entretien 4). A l'image des récits des premiers habitants des grands ensembles français, l'emménagement dans les grands ensembles est-allemand a d'abord correspondu à une libération, à la joie d'avoir un logement à soi et à l'entrée dans le confort moderne.

Les nouveaux appartements dans lesquels les habitants ont pu ainsi emménager possédaient des éléments de confort d'un niveau sensiblement plus élevé que ce qui existait dans le parc ancien : si certains avaient le privilège d'avoir déjà des toilettes à l'intérieur de l'appartement (entretien 1), le cas le plus habituel était celui de la cuisine partagée et des salles d'eau communes, sur le palier ou le demi-étage supérieur[91]. Le grand ensemble a constitué ainsi une révolution des standards, résumée de manière frappante par ce jugement: « Les avantages de l'immeuble, c'est d'avoir l'alimentation en eau chaude, et le chauffage central, même si c'est le standard maintenant. Mais à l'époque, c'était vraiment une nouveauté pour nous. » (entretien 6). Ce confort moderne a contribué grandement à l'attachement des habitants à leur lieu de vie, attachement non démenti par la patine du temps et l'évolution des standards : « Pour nous, ici, c'est la *Heimat* » (entretien 3), explique-t-on souvent. Le terme n'est pas anodin, et se traduit difficilement : il dénote l'attachement le plus fort qui soit, une sorte de patrie intérieure.

De façon assez générale, le contraste est saisissant, pour les habitants, entre l'humidité chronique d'un parc ancien en mauvais état et les avantages des grands ensembles : « les *Plattenbauten* sont des maisons très sèches et bien chaudes. Ce n'est pas le cas dans de

[90] Autre exemple de cet inconfort : « Auparavant, nous vivions dans des conditions vraiment plus modestes, à Paunsdorf, chez un propriétaire privé. Les toilettes étaient à l'extérieur, il n'y avait pas de salle de bain, c'était sous les toits. Nous y avons vécu six ans, et depuis 1972 avec un enfant. C'étaient des conditions difficiles, les murs étaient humides, il n'y avait pas d'eau » (entretien 12)

[91] Cela concerne plus des deux tiers des enquêtés.

l'ancien, et c'est bien mieux ici » (entretien 10). De l'avantage comparatif, on passe même parfois à la description quasi hagiographique des *Platten* : « Les grands ensembles ont souvent mauvaise réputation. Nous nous sommes toujours positionnés contre cette idée reçue, même si nous voudrions également quelques petits changements. Depuis des années, je regarde un peu les immeubles, je cherche un appartement et, je dois le dire, je n'ai rien trouvé de mieux. Ici, c'est comparable au style Bauhaus, tout fonctionne à 100%. C'est bien chauffé, bon marché et clair » (entretien 12). S'il faut relativiser la réalité architecturale de ces propos, qui sont aussi une construction rhétorique face aux clichés stigmatisant la mauvaise qualité des grands ensembles, ils n'en disent pas moins un attachement profond au type de bâti, quelle que soit la catégorie sociale. Le rôle de Kontakt est cependant sans doute prépondérant dans ce constat, puisque la coopérative a réhabilité une très grande partie de son parc depuis la *Wende*, ce qui en fait un parc moderne et confortable, à la différence de ce qui peut se trouver chez d'autres bailleurs[92].

Ces avantages des grands ensembles ne sont pas simplement la trace d'une nostalgie, d'une entrée dans le confort moderne qui serait aujourd'hui dépassée. Pour les habitants, elle correspond toujours à une réalité, qu'ils habitent depuis une trentaine d'années ou seulement quelques mois. La qualité des *Plattenbauten* est comme un secret qu'on garde de l'intérieur : les connaisseurs savent, les sceptiques critiquent et sont souvent surpris du contraste entre l'image qu'ils s'en font et la réalité de ce qu'ils voient : « Le quartier a mauvaise réputation, notamment pour la propreté, mais c'est ici bien plus propre que dans de nombreux autres quartiers. La raison de cette mauvaise réputation ? Les *Plattenbauten* et la façon dont on les a construits : le principe était de détruire l'individualité par ce type de logements. Chacun se sentait un peu comme enfermé dans son tiroir. Mais quand les gens viennent ici, ils sont surtout étonnés de voir à quel point c'est agréable : c'est plus l'effet « aha ! » et la bonne surprise que les critiques. Et ici, c'est quand même le top du top en matière de chauffage, avec en plus des fenêtres épaisses (…) Ici, il y a de la place, beaucoup de place, et on peut tout utiliser. Il y a plein d'avantages, comme le câble pour Internet, le chauffage. Et maintenant, ils sont en train de construire l'ascenseur. Il y a vraiment très peu de défauts dans cet immeuble. Et moi, je travaille dans les réseaux de gaz et de chauffage : ce type de bâtiment, les grands ensembles, je sais que c'est le top en matière de performance et de protection de l'environnement» (entretien 25). Le haut niveau d'équipements est donc toujours une

[92] « Depuis 1992, tout est un peu cassé dans Altpaunsdorf. Et puis, il y avait de la moisissure, sur toute la partie Nord de notre appartement. C'était chez Unitas, aussi en *Plattenbauten*, depuis 1966 » (entretien 29)

caractéristique des *Plattenbauten*, et montre d'un côté sa modernité et l'attachement de ses habitants à ce type de confort. C'est ce qui explique notamment la volonté assez répandue de rester toute sa vie dans ce type de logement et de bâti.

b/ La volonté de rester toute sa vie dans ce logement

Le discours ambiant traditionnel de nombreux responsables publics tend à faire des grands ensembles les lieux de la misère sociale et de l'assignation résidentielle, une sorte de marqueur social et spatial, qui serait comme une synthèse d'un effet *Plattenbau*. A l'opposé de cette image externe, la population des *Platten* que nous avons pu enquêter dépeint une réalité différente, celle d'un lieu de vie apprécié au point de vouloir y passer le reste de ses vieilles années. Plutôt que d'assignation, il s'agit en fait d'un attachement résidentiel très fort des habitants des grands ensembles, et ce, quelle que soit la catégorie sociale. On pourrait presque aller jusqu'à dire que ce phénomène est l'expression de ce qu'on appelerait un « effet *Plattenbau* inversé » : les lieux les plus décriés de l'extérieur sont ceux où l'attachement résidentiel se montrerait parmi les plus intenses. Cet effet est bien sûr à nuancer et à explorer plus en détail, mais il est notable que même les ménages disposant de plus de 80 000€ par an souhaitent ainsi finir leurs jours dans des grands ensembles auxquels ils restent fidèles. Si une partie des *Plattenbauten* subit objectivement un mouvement de paupérisation, il est cependant symbolique que les catégories les plus socialement huppées ne soient pas parties de ce type de logements, qui reste donc le lieu d'une mixité sociale relative.

Un enthousiasme quasi-unanime

« Ici, j'y reste jusqu'à l'extrême onction. Je n'ai pas besoin de m'en occuper. Pourquoi voudrais-je déménager alors que tout va bien ? » (entretien 10). Relativement jeunes ou beaucoup plus vieux, socialement fragiles ou plus favorisés, les habitants sont dans la même logique, celle d'un attachement profond. Le récit est presque toujours le même : « Je n'ai plus envie de déménager. J'ai trouvé ce que je cherchais. C'est optimal pour le loyer, et tout est impec dans l'appartement. Je n'ai aucune raison de changer et j'en ai assez de déménager » (entretien 27). La quasi-unanimité des habitants rencontrés souhaite ainsi prolonger au maximum son séjour en grand ensemble, comme l'aboutissement d'un parcours résidentiel.

C'est d'ailleurs non seulement le logement en lui-même qui est apprécié mais tout le contexte social qui l'entoure, une forme d'atmosphère villageoise où tout le monde se connaît et a appris à s'apprécier (entretien 21)[93].

Deux réserves

Deux types de réserve apparaissent cependant : l'âge et les ascenseurs. Les rares ménages à ne pas souhaiter rester indéfiniment en *Plattenbauten* sont symboliquement deux ménages parmi les plus jeunes (entretiens 8 et 34), dépassant à peine la vingtaine d'années. S'ils n'ont rien contre les grands ensembles, leur logement n'est considéré que comme une étape vers quelque chose de plus grand, souvent vers de l'habitat individuel. On retrouve en quelque sorte l'une des intuitions de Wolgang Kil sur la défiance des nouvelles générations par rapport aux grands ensembles.

L'autre réserve qui conditionne la volonté de rester dans le logement est celle des ascenseurs, dont de nombreux immeubles ne bénéficient pas encore[94], notamment les ensembles de six étages : « Nous aimerions rester jusqu'à la fin, mais il faut quand même le dire, le 3ème étage, c'est haut, et j'ai déjà écrit en ce sens à la coopérative, pour qu'ils nous installent un ascenseur, parce qu'avec l'âge, j'ai peur de rester sur les genoux et de ne plus y arriver un jour. C'est vraiment notre plus grand souhait, qu'ils installent ici un ascenseur pour que nous puissions rester, et que les gens qui sont là depuis le début et ont notre âge puissent aussi rester. On a vu qu'ils avaient mis des ascenseurs à Paunsdorf, on aimerait bien en avoir aussi. Nous n'avons pas envie de déménager car notre fils habite l'appartement d'en face, et que nous nous sentons bien ici. Mais bon, en un mot : *Aufzug*[95] *! Aufzug ! Aufzug* ! » (entretien 6). Le manque d'ascenseur pénalise ainsi les plus âgés et rend difficile les démarches du

[93] « Nous voulons rester ici jusqu'à la fin. Cela nous plaît, c'est vert, il y a le lac. Nous avons un incroyable cercle d'amis ici, les possibilités de faire les courses sont optimales, on a les transports en commun à proximité, et le centre-ville n'est pas trop loin. On se sent comme dans un village ici, chacun aide l'autre, chacun connaît l'autre. On n'a peut-être ça que dans le WK8. On n'a d'ailleurs aucun contact avec ceux de l'autre côté de la ligne 1 du tram » (entretien 21)

[94] Autre exemple, qui souligne les difficultés de faisabilité, notamment financières, pour la pose d'ascenseur, tiré de l'entretien 7 : « Non, je resterai ici jusqu'à ce je que la mort vienne me scier (*bis es mich umhaut*). Tant que je peux physiquement vivre ici, je reste. Cela dépendra de ma santé, de mes problèmes de dos, mais je fais régulièrement de la gym, trois fois par semaine, pour garder la forme. S'ils mettaient un ascenseur, ce ne serait pas plus mal, mais, en tant qu'élu chez Kontakt, je sais aussi que cela coûte de l'argent, et qu'il faut être prêt ensuite à payer l'ascenseur. »

[95] ascenseur

quotidien et la sociabilité des plus en difficulté : « Je ne pourrais pas rester jusqu'à la fin de mes jours, parce qu'il n'y a pas d'ascenseurs, et c'est difficile aussi pour mes amis qui veulent me voir et qui sont du même âge que moi. Des connaissances n'y arrivent parfois plus, avec les marches. Et quand on rentre avec les courses, c'est astreignant. Je ne sais pas si j'aurai encore longtemps la force. Mais s'ils construisaient un ascenseur, alors je resterai » (entretien 19). Pour autant, le désir de rester est là, ne manquent parfois que les conditions pratiques pour certaines personnes à mobilité réduite.

Un retour vers les Plattenbauten ?

Cet attachement est d'autant plus fort qu'il correspond parfois à un retour dans le *Plattenbau,* après avoir fait l'expérience de l'ancien rénové ou avoir été locataires de propriétaires privés. Les conditions de coût et la forte humidité persistante des constructions anciennes rénovées sont souvent dissuasives (entretien 11). Le phénomène en est au point que certains habitants considèrent qu'un retour relatif s'opère vers les *Plattenbauten*. Ce retour serait le fait d'une partie des jeunes générations qui ont quitté ces quartiers dans les années 1990 : « Avant, à Grünau, j'avais vécu dans le même coin. Et tous mes amis ont vécu ou reviennent en bord du quartier, parce qu'ici, c'est le top en matière de prix. Honnêtement, regardez, la vue qu'on a, est-ce qu'il y a quelque chose de plus beau ? Ici, j'y reste pour une durée indéterminée, mais c'est très possible que je reste ici jusqu'à mes 90 ans. C'est vraiment quelque chose de pensable, et ce n'était pas le cas dans mes précédents logements » (entretien 25, 36 ans). Ce phénomène de retour, s'il doit être relativisé, notamment par les chiffres d'évolution de la population[96] (cf. carte 6), est peut-être malgré tout un indicateur de tendance qu'il faudrait analyser plus en détail, sur les conditions éventuelles d'un certain retour dans les zones de grands ensembles. Cela reflète également la conviction des responsables de la coopérative Kontakt, pour qui ces bâtiments ont dépassé leur phase de rejet absolu. Ils envisagent même le retour de catégories de population parties aux temps de leurs études et revenant dans le quartier pour y fonder leur famille (entretien Löhnert, Kontakt). La structure de la coopérative, ou en tout cas d'un grand bailleur, semble aussi jouer en faveur de la comparaison avec l'ancien, notamment par les garanties qu'elle apporte en termes de loyer modéré, qui viennent s'ajouter aux constatations plus pratiques : « Et les gens qui disent que

[96] Il faudrait aussi confronter cette perception avec les données statistiques de migration par âge, quartier par quartier, que nous n'avons pas eu le temps de trouver ou d'exploiter.

les *Plattenbauten* sont sonores, ce sont des préjugés ; l'ancien est aussi sonore que les grands ensembles. Et ici, c'est plus simple, avec la coopérative. Avec un propriétaire privé, comme c'était le cas auparavant, on s'énerve tout le temps pour le prix du loyer » (entretien 22). La structure coopérative offre ainsi une assurance de loyers régulés et l'image d'une proximité, souvent renforcée par les réseaux et liens sociaux qui se créent en son sein.

L'importance des réseaux sociaux de proximité

L'une des raisons de l'attachement aux grands ensembles est ainsi sans doute à chercher dans les réseaux de sociabilité qui y sont tissés. La plupart des habitants rencontrés ont des amis ou des parents dans la coopérative, des amis dans les grands ensembles. Venir habiter dans les grands ensembles est alors souvent moins un hasard et une assignation qu'un choix opéré en fonction de ces réseaux. Beaucoup de membres de la coopérative que nous avons interrogés y sont entrés par ces contacts, qui par un ami (entretiens 5, 14, 16), qui par un parent plus ou moins direct (entretien 15), qui par ses propres enfants (entretien 17), ou par ses parents (entretien 6, 26)[97]. La qualité du réseau social a pu pousser certains à rester : « Avant, j'ai toujours voulu partir, je voulais toujours être plus proche du centre, notamment à cause de toutes les infrastructures culturelles. Mais maintenant, je n'ai plus envie, ma sœur habite dans les environs. Et le quartier est devenu très vert. Du coup, je n'ai plus aucune intention de déménager » (entretien 15). Des familles entières viennent habiter chez Kontakt, même après le départ du logis familial pour les enfants, qui restent fidèles à la coopérative. De véritables communautés d'immeubles (*Hausgemeinschaft*) se sont ainsi (re)créées, donnant un caractère quasi-identitaire à certains ensembles : « Le WK8 est le meilleur pour cela : ici, il y a un vrai sentiment de communauté. Ici, c'est comme au village, on sait où sont les enfants, on sait que les autres veillent. C'est comme une communauté villageoise. Il y avait une communauté d'immeuble ici, mais que nous avons organisée nous-mêmes, ce n'était pas les communautés officielles. Après la *Wende*, naturellement, cela a diminué, mais cela revient peu à peu » (entretien 21). C'est notamment ce sentiment communautaire et les avantages offerts par la coopérative qui ont dissuadé les plus fortunés de se porter propriétaires de leur propre logement en périurbain.

[97] « Mes deux autres filles, qui ont 22 et 32 ans, sont aussi chez Kontakt, et voulaient aussi habiter à Grünau. On connaît beaucoup de gens, on se sent du coup très attaché, notamment via les enfants. Je travaille en plus dans le quartier, au Kaufland, et donc je connais des gens partout » (entretien 26)

Le refus de devenir propriétaire

Quels que soient l'âge ou la catégorie sociale, le refus de devenir propriétaire d'une maison est aussi unanime qu'était l'attachement aux grands ensembles. Certains sont de toute façon dans l'incapacité financière de le devenir, mais les plus stables économiquement ne le souhaitent pas davantage : « Moi, propriétaire ? Je n'y ai jamais songé, j'avais envie d'avoir mon calme ici. Pas envie de me charger avec d'autres encombrements dans une maison, comme de faire le ménage constamment » (entretien 10, mais aussi 12 pour des constats similaires). Ce refus correspond en fait aussi à la structure de propriété générale à l'Est de l'Allemagne, où les propriétaires occupants sont très peu nombreux, sensiblement moins que dans la parte occidentale. La proximité et les services offerts par la coopérative ne sont cependant pas du tout étrangers à cette défiance à devenir propriétaire. Si les habitants sont heureux de vivre en *Plattenbauten*, ils sont sans doute avant tout heureux de vivre dans un grand ensemble de chez Kontakt.

c/ Le rôle de la coopérative dans cette perception

Un rôle plébiscité, une offre de services appréciée

La stratégie mise en place par la coopérative pour s'assurer de garder ses locataires semble, du moins sur l'échantillon étudié, porter pleinement ses fruits. Les louanges sont nombreuses, le service est toujours vanté pour sa qualité et sa proximité : « Notre administration, à la coopérative, c'est vraiment un gros avantage. Ils sont là dans la journée, que ce soit pour le service des clés ou le service des avaries. C'est vraiment l'idéal, il y a un très haut niveau de services. Au fond, il n'y a pas de raisons pour chercher un autre logement autre part. Les ouvriers sont très chaleureux. Il reste encore chez Kontakt cet esprit, ce flair coopératif du mouvement coopératif. Ils proposent véritablement des services, alors que la plupart des autres coopératives ne sont guère que des loueurs, point » (entretien 12). Peu ou prou, les

différents récits recoupent cette image d'un bailleur proche de ses locataires[98] et qui offrent une gamme de services sans nulle autre pareille. « Ils sont vraiment proches des gens. Au total, il n'y a que du positif. Chaque année, on est invité pour l'anniversaire à le fêter dans l'antenne de Kontakt. Ils vous appellent, vous envoient des fleurs le jour où vous avez votre anniversaire. On boit un petit mousseux de bienvenue : c'est tellement super. Ils ont aussi un service social, mais je n'en ai pas besoin » (entretien 14). A défaut d'être directement utilisés, les différents services sont connus de la quasi-totalité des habitants, ce qui vient renforcer l'image de la coopérative. Tous les locataires ou presque sont aussi membres de la coopérative et possèdent donc une part du capital de la société. A ce titre, les bons résultats économiques, le caractère innovant et la bonne image du bailleur dont ils sont en quelque sorte un peu tous propriétaires sont un motif de satisfaction et contribuent à l'attachement résidentiel. Les locataires n'hésitent d'ailleurs pas à présenter leur coopérative comme la plus accueillante et la plus performante : « honnêtement, il n'y pas une coopérative qui en fasse autant que Kontakt pour ses habitants, que ce soit avec leurs ouvriers, les réunions, l'aide qu'ils proposent. Chaque semaine, je vais au Jugend und Altenhilfeverein. On y prend notre petit déjeuner ensemble, et on y organise également des fêtes avec les handicapés » (entretien 28, handicapée elle-même). La mise à disposition de locaux pour les habitants du quartier ou les chambres d'amis que l'on peut louer lorsqu'on reçoit des invités sont autant de signes appréciés par la population, qui contribuent à renforcer l'attractivité du quartier aux yeux de ses habitants et à le rendre nécessairement plus heureux à vivre. La différence se fait d'ailleurs parfois avec les autres bailleurs, dont certains ont déjà fait l'expérience.

Une différence majeure avec la LWB

« Ici, il n'y a rien que du positif, tout est neuf, et ce n'est pas comme chez ces sagouins de la LWB ; ici, ils s'occupent des gens et des appartements » (entretien 14). Les paroles sont rudes, mais soulignent aussi le contraste avec la situation vécue chez d'autres propriétaires, et notamment le bailleur communal, accusé d'être souvent trop distant et peu proche de ses

[98] Un exemple parmi d'autres : « on se sent toujours bien traité dans cette coopérative. Le service est vraiment bon, avec un *Hausmeister* très présent, un service d'avarie, le service pour les clés, je trouve ça vraiment bien et rassurant » (entretien 5)

habitants (entretiens 17, 19, 20, 27, 33)[99]. A la différence, la prise en charge par les équipes de la coopérative est vue comme un quasi-privilège : « C'est unique dans le monde des coopératives » (entretien 20). Le sentiment communautaire qui se dégageait à l'échelle des immeubles ou des blocs se retrouve en fait amplifié à l'échelle de la coopérative. On peut y voir une sorte de sentiment de reconnaissance sociale, un entre-soi coopératif : « Une voisine m'a dit qu'ils étaient plus prompts à réagir. Elle n'avait pas tort. (…) La coopérative fait beaucoup pour qu'on ne reste pas seul. Si on le veut, on a des contacts. J'ai envie de rester dans la coopérative. C'est vraiment agréable, il y a des interlocuteurs très compréhensifs. Il y a un *Hausmeister*, avec des heures de permanence, et qui est toujours joignable par téléphone. Il y a toujours quelqu'un là. Il y a aussi beaucoup de choses pour le social, comme les fleurs qu'ils vous livrent pour votre anniversaire à partir de vos 70 ans. Je trouve ça bien, cela donne un sentiment d'appartenance » (entretien 19). Cet entre-soi peut prendre différents aspects, mais marque une forme d'assurance, de position sociale garantie par la simple appartenance à la coopérative, alors que la composition sociale de ses habitants correspond globalement aux composantes de la ville. On retrouve, formulé autrement, l'un des arguments évoqués dans les discours sur l'accès à la respectabilité que détaille Carsten Keller dans son étude sur les grands ensembles est-allemands (Keller, 2007) : l'argument de la communauté permet d'installer une position symbolique, qui permet de se distancer de ceux que l'on considère comme « asociaux ».

Cela en altère la perception des logements vacants, considérés comme la marque d'un manque de considération ou d'attention du bailleur de la ville : « Ici, il n'y a pas d'immeubles vacants. Chez la LWB, il y en avait plein, mais aussi beaucoup de bénéficiaires de Hartz IV, alors que leur nombre reste plutôt constant chez Kontakt, je crois. Mais à la LWB, on ne connaît plus personne, les gens ne se connaissent plus, c'est assez désagréable, et c'est aussi une des raisons pour lesquelles j'ai déménagé. C'est aussi une des raisons pour lesquelles ma fille va déménager, parce que là où elle habite, il y a plein de Russes, et du coup, plein de problèmes de drogue, elle n'en peut plus » (entretien 27). Les stéréotypes habituels liés aux grands ensembles, qui correspondent malgré tout parfois à une frange de la réalité, sont ainsi déplacés du grand ensemble en général à ceux des autres bailleurs. En un sens, les habitants rencontrés sont avant tout attachés à leur logement dans la coopérative, aux grands ensembles de Kontakt, grâce aux services qui leur sont proposés. L'adhésion est toutefois parfois plus

[99] La qualité des services fait même des émules : « Ici, c'est agréable, et c'est sensiblement mieux que la LWB, où tout était non-réhabilité, et où les charges étaient du coup très élevées. C'est tellement bien que ma fille va venir s'installer dans la maison d'à côté » (entretien 27)

large, et dénonce dans la stigmatisation systématique de ce type d'habitat l'importation de certaines notions venues de l'Ouest de l'Allemagne avec la réunification.

La mauvaise image des Plattenbauten : un concept ouest-allemand importé ?

Pour beaucoup, le grand ensemble est non seulement le lieu d'un habitat apprécié, mais aussi l'objet d'une stigmatisation injuste, qui fait ressortir une différence fondamentale entre les grands ensembles de l'Ouest et de l'Est, les premiers étant presque exclusivement des logements sociaux alors que les seconds étaient un habitat privilégié et qui reste encore relativement mélangé socialement : « Cette mauvaise réputation, cela vient d'idées de l'Ouest. Ils ont aussi des *Plattenbauten*. Mais la différence, c'est que chez nous, ces immeubles ont toujours été bien entretenus, alors qu'à l'Ouest, ce sont des logements sociaux, souvent négligés (*verwahrlost*). Je suis allé une fois à Francfort sur le Main, et j'ai été horrifiée de l'état des espaces publics. Nous avions peu de ce côté, mais le peu que nous avions, nous le soignions et l'entretenions » (entretien 12). Les différences lexicales sont elles aussi reprises pour dénoncer un concept considéré comme plaqué sur une situation sociale pourtant opposée : « Je voudrais dire quelque chose en plus sur les grands ensembles, les *Plattenbauten*. C'est un mot que les *Wessis*[100] utilisent avec beaucoup de mépris. Après la chute du mur, je suis allée à l'Ouest, j'étais curieuse, je voulais voir comment c'était. Je voulais savoir si c'était mieux. Et je dois dire que eux aussi ils ont les mêmes *Plattenbauten* que nous ici. Il y en a partout, alors il ne faut pas nous raconter que c'est quelque chose de particulier à l'Est. Comme il y avait de gros besoins de logements, et qu'on n'avait plus de place dans le centre-ville, on a commencé à construire dans Grünau. Leipzig était alors un grand lieu industriel, et Grünau a été le coup de poumon [*Lungenschlag*] pour désengorger la ville-centre, et ce malgré la caserne[101]. Ce qui est vraiment bien, c'est que tout le vert du quartier s'est développé, tout ce qu'on avait planté en parallèle de la construction du quartier. Ce qui fait que c'est vraiment bien maintenant d'habiter à Grünau, que c'est désormais authentiquement GRÜN-au. Et moi, je suis contente d'habiter Grünau » (entretien 2). Si tous

[100] Terme péjoratif pour désigner les Allemands de l'Ouest, encore aujourd'hui très utilisé, de même que son pendant Ossi pour les Allemands de l'Est

[101] C'est à Grünau qu'étaient installées les troupes russes, présentes jusqu'en 1993.

ne montrent pas le même enthousiasme débordant, les *Plattenbauten* sont en tout cas loin de l'image horrifiée qu'on leur applique[102].

Pour plusieurs habitants, ceux qui « n'aimaient pas [les *Platten*] et trouvaient que rien ne valait l'ancien » (entretien 6) sont partis en profitant des changements de la *Wende* pour s'installer dans le parc ancien. C'est ce qui justifierait également l'image très positive des habitants sur leur habitat et leur quartier : ceux qui en avaient l'image la plus sombre sont partis. Sont restés les groupes les plus enthousiastes, ou, à défaut, les moins critiques, sans qu'il s'agisse nécessairement des plus pauvres ou des plus fragiles socialement.

Cette image interne très favorable, qui s'oppose au cliché d'une image externe beaucoup plus négative, n'est cependant pas à prendre comme un bloc, et appelle deux nuances : la perte d'une certaine forme de sociabilité, et l'existence, quoique réduite, de voix discordantes, qui permettent d'équilibrer le tableau et de ne pas céder à un angélisme du grand ensemble purement et strictement heureux.

d/ Nuance 1 : la perte malgré tout d'une certaine sociabilité

La relative bonne image des grands ensembles ne doit cependant pas faire effacer l'une des marques les plus sensibles de la transition post-socialiste dans les relations sociales, la perte de la sociabilité du quotidien. Le problème est peut-être moins lié aux grands ensembles qu'au changement opéré entre la période de la RDA et celle qui lui a succédé. Il correspond aussi à un phénomène, celui d'un changement de population, intervenu avec la *Wende*, ou placé juste après : « Le changement ? Il a eu lieu quatre ou cinq ans après la *Wende*. Depuis, c'est devenu impersonnel. Ceux qui sont partis sont partis à cause du travail, ou pour se construire une maison » (entretien 6). L'anonymat des relations sociales est dûment souligné dans la plupart des entretiens et recoupe les analyses de Carsten Keller (2007) sur les grands ensembles de la RDA dans leur ensemble.

De façon générale, les habitants regrettent la solidarité sociale que le passage à une Allemagne réunifiée a écrasée : « A l'origine, c'était fichtrement bien. On était tous à tu et à toi. Désormais, il y a d'autres personnes. Nous ne sommes pas proches au point de nous

[102] Les visites des différents appartements enquêtés lors des entretiens ont dans l'ensemble confirmé cette vision de logements très confortables, modernes et bien équipés. Les nombreuses visites de Grünau ont, elles aussi, renforcé l'image d'un des quartiers les plus verts de la ville, ce que souligne également Matthias Bernt (2005)

inviter entre nous. Mais nous avons une bonne relation avec tous les locataires. Mais certaines choses ont changé : cela ne concerne pas notre étage, mais il y a des étages où le ménage n'est pas fait par les locataires, qui ne sortent pas les poubelles. Les fluctuations de locataires sont plus nombreuses maintenant. Après la *Wende*, les gens qui gagnaient bien leur vie ont acheté leur propre maison. Nos filles par exemple sont parties à l'Ouest pour mieux gagner leur vie. L'immeuble est en fait devenu anonyme » (entretien 4). Ce qui est regretté par la plupart des habitants, et notamment par les plus anciens, c'est le déclin du vivre ensemble, avec le passage d'une sociabilité festive en communauté (entretiens 18, 23, 24, 29) à une société plus individuelle.

Très concrètement, cette sociabilité du quotidien trouvait ses moments quasi rituels d'expression collective : « Nous sommes devenus vieux tous ensemble » (entretien 29) résume un habitant. En clair, des fêtes étaient organisées pour les enfants (photo 20) et tous les locataires étaient tenus d'acquitter quinze heures de travail annuelles pour l'entretien de la maison, en collectif. Le contact se faisait entre autres par ce biais, mais également par les enfants. « Le sentiment de communauté était plus fort » (entretien 29) et les enfants sont désormais souvent partis. Les communautés d'immeuble se sont, elles aussi, taries, et avec elles la sociabilité qui les accompagnait. « A l'époque de la DDR, il y avait des fêtes. C'était simple et modeste, il n'y avait pas énormément de restaurants, mais il y avait des fêtes pour les enfants, des animations dans le quartier. Ici, nous étions des privilégiés, mais la structure sociale était malgré tout très mixte, des gens de toutes les catégories sociales habitaient ensemble, et les différences de revenus étaient moindres. On pouvait se parler les uns les autres. Désormais, il n'y a plus de communauté d'immeuble. Tout cela a disparu avec la *Wende*. Les raisons ? Les enfants ne sont plus là, et beaucoup de gens voyagent désormais. Des gens ont leurs hobbies. On peut certes compter sur l'aide des voisins, mais c'est un peu comme si on nous avait volé un bout de notre vie avec la *Wende*. Ici, nous sommes dans notre *Heim*, tout le monde parle la même langue, au sens métaphorique s'entend » (entretien 12).

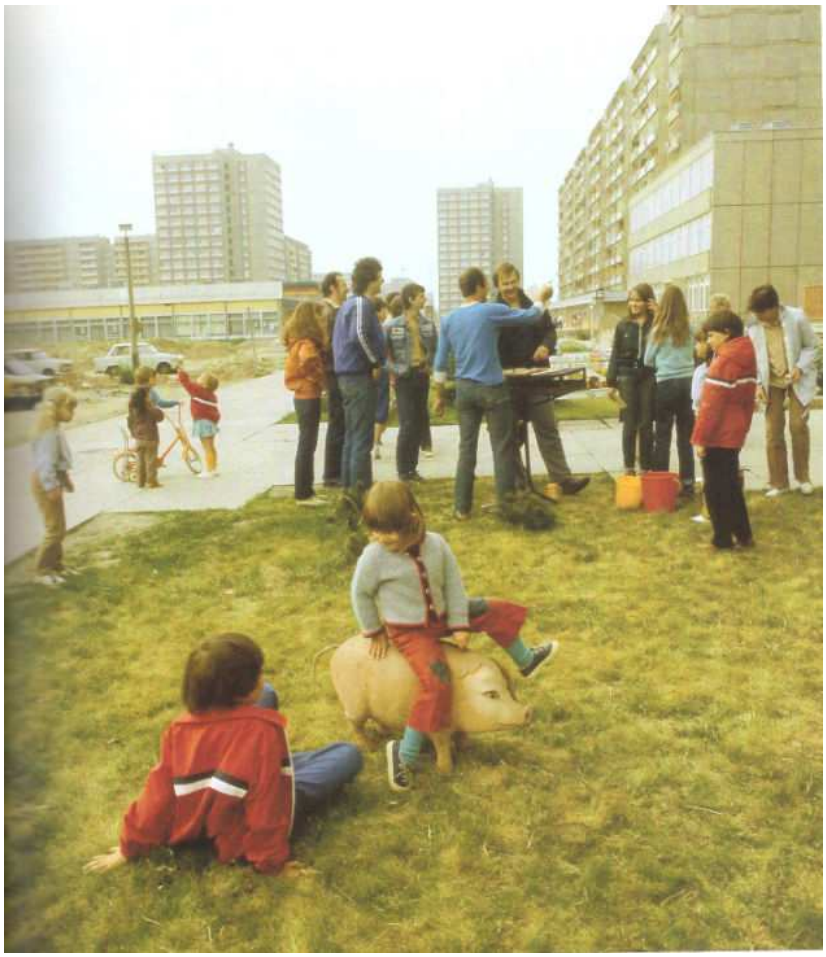


Photo 20 : Fête de Hausgemeinschaft en 1985

Source: Grünau Fotolesebuch (2006)

Ces changements de sociabilité ne sont cependant souvent que le reflet d'un bouleversement profond, qui touchait la plupart des familles, avec les problèmes de chômage et de déclassement social : « Avant la *Wende*, il y avait des réunions, des fêtes. Puis il y a eu de gros bouleversements, et ce n'a été simple pour personne. Les gens avaient des problèmes avec leur travail, avec leurs enfants. Chacun avait suffisamment à faire chez soi. Maintenant, vingt ans après, ça s'est un peu stabilisé, et le contact reprend. Moi-même, mon travail a été « rationalisé », mon entreprise a fait faillite, et j'ai eu une année de chômage. Mon mari non, par chance. C'est sûr que cela a endommagé la vie en société, tous ces problèmes. Et avec le changement, on voulait la meilleure école pour ses enfants, alors que par exemple l'école sportive fermait, pourtant prestigieuse » (entretien 18). Cette perte dans les rapports du quotidien est surtout présente dans les discours et perceptions des plus âgés, ou tout du moins de ceux qui vivent depuis le plus longtemps dans ces grands ensembles.

Ces récits sont le reflet en creux d'un double processus : ils montrent que les grands ensembles étaient sans doute l'un des lieux où cette sociabilité était la plus forte, car c'est là qu'elle manque le plus ; ils montrent aussi le passage à une autre forme de socialisation ou de vivre ensemble, qui fait peu à peu s'opposer deux groupes dans les différents immeubles, les anciens historiquement installés et les arrivants plus récents. Les anciens ont ainsi tendance à rester entre eux, les habitants plus récents, quel que soient leurs parcours résidentiels, étant dans des stratégies plus individuelles, avec le moins de contact possible avec les voisins. Si cela reste à confirmer à une échelle plus vaste, on peut noter que cette stratégie des habitants plus récents est surtout sensible chez les habitants les plus jeunes (entretien 34 par exemple) ; certains habitants récemment arrivés mais plus âgés n'hésitent pas à proposer tout un tas de services à leurs voisins, là où la tendance est davantage au repli sur son appartement pour les plus jeunes ménages : « On connaît les gens dans l'immeuble, mais cela reste anonyme. On veut avoir son calme » (entretien 9, jeune couple). Ces jeunes populations restent d'ailleurs parmi les rares critiques de ces appartements de grands ensembles.

e/ Nuance 2 : quelques voix dissidentes malgré tout

Les jeunes et les grands ensembles

L'ensemble des récits confirme là encore une des hypothèses de Wolfgang Kil, à savoir le relatif désintérêt ou la défiance des jeunes générations vis-à-vis des *Plattenbauten*. Symptomatiquement, les deux seuls ménages à avoir exprimé l'envie de déménager dans une échéance proche sont parmi les plus jeunes (entretiens 9 et 34). Du côté des plus anciens, la perception répandue est celle d'un départ des jeunes générations, qui seraient plus attirées par l'habitat ancien ou par les possibilités offertes par les immeubles rénovés (entretiens 15, 20). La situation est parfois décrite comme une volonté de s'extirper de l'homogénéité qui caractérise les *Plattenbauten* : « Ce sont des immeubles qui sont homogènes, qui sont construits de façon simple. Ils ont fait beaucoup par la suite, après la *Wende*, en peinturlurant le tout, et installant des ascenseurs. Les *Plattenbauten*, avant, étaient très désirés. Maintenant, les jeunes veulent partir, notamment pour des raisons liées au travail. Car tout a été rénové il y a dix ans et il y a la possibilité d'aller ailleurs maintenant » (entretien 31). La concurrence des nouveaux standards serait ainsi en partie la cause d'une désaffection des populations les plus

jeunes. Elle s'explique aussi sans doute par la fermeture assez systématique de tous les équipements culturels pour la jeunesse dans les quartiers de grands ensembles ainsi que par l'attraction opérée par les quartiers étudiants du Sud de Leipzig ou par les possibilités d'emploi offertes par les anciens Länder. Sans généraliser à l'extrême, c'est malgré tout parmi les jeunes générations qu'on trouve les critiques les plus acharnés des grands ensembles : ils sont en quelque sorte les porteurs du discours qui a été décrit en France par le phénomène de sarcellite, mêlant la monotonie du quotidien et du bâti dans un contexte de déprise généralisée.

Quelques personnes résignées

Si la plupart des habitants interrogés ont tenu un discours très laudatif sur les grands ensembles, il faut néanmoins relater l'existence d'un groupe, certes ultra-minoritaire dans l'échantillon (2 entretiens), mais non moins notable, d'habitants considérant leur habitat avec résignation. L'attitude peut aller de la simple adaptation [« On ne peut pas dire qu'on soit heureux d'habiter ici, on s'y est habitué » (entretien 24)] à une position plus critique plus profonde : « Personne n'emménage de façon volontaire dans les *Plattenbauten*. C'est bon marché, et c'est un type d'habitat péjoratif/dévalorisant (*abwertend*) » (entretien 30). Ces voix, quoique minimes, évoquent un malaise social ressenti, une aversion du bâti lié à l'image qu'il est censé incarner, celle d'un déclassement social ou d'une ascension sociale inaboutie. Cela s'explique notamment par les prix très avantageux des grands ensembles, et leur structure qui s'adapte parfaitement aux mécanismes de l'aide au logement[103]. Ces propos rappellent aussi qu'au-delà de l'image interne positive dont ils bénéficient, les quartiers de *Plattenbauten* de Leipzig correspondent aussi à des zones de fort déclin urbain, à l'image de ce qui se passe à l'échelle de la ville entière.

[103] taille limite par ménage, qui est souvent dépassée dans l'ancien, où les pièces sont très grandes, et prix limite pour les charges, là encore souvent dépassés dans l'ancien, car volumes plus grands et chauffage au charbon ou réseaux anciens et mal entretenus

3/ Perception du déclin général de la ville : une double approche paradoxale

Les perceptions sur le déclin général de la ville, sur les phénomènes de *Schrumpfung* et sur l'évolution de la trame urbaine sont marquées par une double trame de fond, presque paradoxale : la quasi-totalité des récits fait état des problèmes économiques et démographiques qu'a connus la ville, tout en insistant de l'autre côté sur le meilleur visage général de la ville. En simplifiant et en caricaturant, Leipzig est une ville qui aurait davantage fière allure, mais qui irait moins bien qu'avant la rupture de la *Wende*, aussi bien socialement que démographiquement.

a/ Une double approche paradoxale

Interrogée sur l'évolution de la ville, la très large majorité pour ne pas dire l'intégralité des habitants a tracé le portrait d'une ville qui s'est embellie, séparant cet aspect urbain de l'évolution d'une situation économique et sociale perçue comme relativement sombre. Clairement, l'aspect urbain est séparé dans les perceptions de l'évolution démographique ou économique, isolant d'un côté le bâti qui a gagné une splendeur retrouvée et permise par les rénovations et de l'autre une trame socio-économique et démographique, marquée par de plus amples difficultés.

Une ville et surtout un centre embelli : l'effet Schneider

« La ville a un gros avantage, elle a eu M. Schneider » (entretien 6, mais aussi entretiens 12, 13, 25, 29). Absconse au premier abord, cette phrase raconte un pan de la rénovation de Leipzig et explique une partie de la perception d'une ville ayant retrouvé les atours de beauté de son glorieux passé. Jürgen Schneider était un entrepreneur allemand qui a beaucoup investi dans la rénovation d'immeubles du centre de plusieurs villes allemandes, dont Francfort, Munich, Berlin et Leipzig. Il a fait banqueroute en ayant accumulé des milliards de marks de crédits qu'il ne pouvait pas rembourser et a fait l'objet de scandales retentissants dans les années 1990. Pour autant, si les banques prêteuses n'ont jamais pu recouvrer directement l'argent investi, les réhabilitations avaient été engagées, et ont permis, notamment à Leipzig,

de réhabiliter une très grande partie du centre-ville historique. Il est en quelque sorte le héros crapuleux qui a permis à la ville de se parer d'un visage plus amène : « Il a beaucoup investi dans le centre-ville. Avant la *Wende*, il n'y avait pas assez d'argent pour le marché immobilier. Il y a eu ensuite un boom en 1991-1992, et il n'y eut plus de maisons grisâtres comme avant » (entretien 6). En œuvrant à la rénovation du centre-ville, Schneider a participé indirectement à la campagne de valorisation du centre menée par les services municipaux à la fin des années 1990, campagne de marketing urbain jouant sur l'image d'un centre historique préservé, à la différence par exemple de celui de Dresde. Il a permis le passage d'un centre négligé sous le régime socialiste au nouveau fleuron de la stratégie touristique de la ville, de la ville grise au centre redoré[104] .

Cette image de ville rénovée se focalise cependant essentiellement sur le centre-ville, et contraste avec la perception simultanée d'une ville ayant connu un déclin économique et démographique important.

Un déclin ou une inquiétude sur la situation économique et démographique

A l'opposé de l'image reluisante du centre, les perceptions des habitants révèlent une conscience d'un déclin prononcé, aussi bien démographique qu'économique. Là où la recherche allemande est souvent obnubilée par les aspects démographiques, la situation vécue lie toujours les éléments démographiques et économiques dans les discours des habitants (entretiens 3, 4, 13, 23[105], 26, 28, 29, entre autres). « La situation économique n'est pas bonne ici, beaucoup a été détruit après la *Wende*. Et surtout des petites et moyennes entreprises. Cela a provoqué une baisse sensible de la population. Ici, ce n'est vraiment pas facile de trouver un travail. Tout a été cassé, et je l'ai moi-même expérimenté » (entretien 13). Le lien est fait entre les difficultés à trouver un travail et le départ de certains, entre le manque de perspective pour les jeunes générations et leur départ souvent massif sitôt leurs études finies. Les générations plus âgées ne sont pas non plus épargnées : « Ce sont d'abord les

[104] « Avant la *Wende*, la ville était noire, sale, grise, triste, et cassée. Il y avait énormément de ruines. Certains quartiers comme le Waldstrassenviertel, Gohlis ou le centre-ville étaient comme des films de la fin du monde. Tout était marron à cause du charbon et de la poussière de cendres. C'est le jour et la nuit dix ans plus tard. Beaucoup d'argent a été investi depuis pour la rénovation. Beaucoup de ruines ont été rasées, et on trouve beaucoup de nouvelles constructions dans le centre-ville. Ces ruines, elles étaient là parce qu'il n'y avait pas d'argent et que les loyers étaient trop bas » (entretien 25)

[105] Par exemple : « La population a beaucoup diminué et a énormément vieilli. Les jeunes s'en vont, depuis dix ans, parce qu'il y a moins de travail ici » (entretien 23)

jeunes gens qui sont partis, à cause du travail. Ensuite, il y a eu une deuxième vague, parce qu'il n'y avait plus de travail ici, donc des personnes plus âgées sont aussi parties » (entretien 13). Les reproches sont souvent amers, et associent l'ensemble de ces processus de perte démographique et de difficultés sociales à un mouvement général de déclin qui touche sinon la partie Est de l'Allemagne, du moins Leipzig : « Ils voulaient tous que nous partions. L'Etat lui-même. La *Schrumpfung*, c'est parce que les jeunes sont partis à l'Ouest, et qu'ici, il y avait peu de perspectives. La pauvreté est d'ailleurs très forte et a empiré ces dernières années. Et de pareilles choses ne devraient pas exister dans des sociétés comme les nôtres. L'euro ne nous a pas fait que du bien de ce point de vue-là. Les gens sont devenus plus pauvres, il y a eu plus de chômage. Cela ne vaut pas que pour Paunsdorf, c'est quelque chose de général pour Leipzig. Ici, il arrive parfois que quand quelqu'un rit, on se rende compte qu'il n'a plus de dents. Pourquoi ? A cause de problèmes de santé, et parce que le système de santé n'est plus ce qu'il était. Nous n'avons d'ailleurs pas beaucoup comme retraite. Beaucoup de gens traînent dans la rue, toujours plus, qui sont bénéficiaires de Hartz IV » (entretien 28). Les mouvements de paupérisation et de précarisation sociale ne sont vus que comme l'aboutissement d'une double spirale déclinante aussi bien démographique qu'économico-sociale. La plupart des habitants ont ainsi l'impression d'être les laissés pour compte d'un système qui était avant tout pensé pour l'Ouest de l'Allemagne, qui a fait office de pompe aspirante des générations les plus mobiles et les plus diplômées et de destructeur de la structure économique locale. Cela a contribué à la construction d'une perception assez sombre de l'évolution de la trame démographique et économique de la ville, à une sorte de conscience du déclin et des processus qui le sous-tendent sur le temps long.

b/ Un tableau relativement sombre de la situation démographico-économique :

La situation démographique et économique de la ville n'est pas ignorée ou feinte d'être ignorée. La saignée démographique a souvent été trop forte pour que, dans leur quotidien, les habitants n'en aient pas été conscients, avec les départs massifs, qui du voisin, qui du parent, qui de l'ami ou de l'ancien collègue de travail. La transition post-socialiste a aussi laissé trop de traces dans le tissu social pour ne pas avoir été pleinement perçue ou vécue de l'intérieur. Tout cela conduit à un tableau assez dur de la situation générale. Quatre éléments en ressortent fortement : une conscience du rôle des annexions, un vieillissement marqué, qui

conduit à l'impression d'avoir une structure économique « cassée » et peinant à se relever, ce qui se retrouve dans les histoires personnelles des accidents de la vie ayant touché l'un ou l'autre. Ce sont autant de récits de la difficile transition vers une économie de marché.

La conscience du rôle des annexions

La communication des autorités municipales tend à présenter la ville sous un jour heureux, regagnant des habitants, mais nombreux sont ceux qui y voient surtout une manœuvre statistique pour gonfler le nombre d'habitants et atteindre les 500 000 habitants (entretiens 6[106], 11, 21, 24, 29). Il est étonnant de voir que ce qui est pris comme un pur fait incontestable pour de nombreux chercheurs est remis en cause par la population, qui y voit les intérêts stratégiques, politiques et économiques que cela engendre et les problèmes qui ne sont malgré tout pas résolus : « L'ensemble de la ville s'est désépaissi. Et on a gardé les chiffres à un certain niveau par le biais d'annexions. Mais ici, on ne trouve pas de travail, c'est pour cela que les gens sont partis » (entretien 11). « C'est ensuite grâce à des annexions successives que l'on a retrouvé les 500 000 habitants. Comme cela, le maire touche plus d'argent. Mais tout cela, c'est un peu faux, tout ça parce que beaucoup sont partis dans les environs » (entretien 29). Le lien est ainsi fait entre d'un côté la situation démographique qu'on améliore relativement fictivement et la situation économique qui, elle, ne s'améliore pas, tout comme le vieillissement.

Le sentiment de vieillissement

S'il faut sans doute nuancer le constat selon les quartiers, l'impression générale est que la population aurait tendance à vieillir, et dans les grands ensembles de façon encore plus prononcée que dans le reste de la ville (entretiens 6, 8, 10, 15, 16, 19). La situation en est arrivée au point où certains ont l'impression que la jeunesse a complètement déserté leur quartier, comme dans certains complexes d'habitation de Grünau, ce qui donne l'impression aux habitants d'être dans l'antichambre d'un futur hospice pour personnes âgées : « De façon

[106] « Sur l'évolution de la population, cela dépend du nombre de villages que l'on annexera encore. On a atteint les 500 000 habitants, mais c'est avec le tour de passe-passe des annexions. Même si c'est vrai qu'on a des gens qui viennent à Leipzig. Mais ça s'est internationalisé » (entretien 6)

très regrettable, plus aucun enfant n'habite ici. Il y avait deux familles avant, mais elles sont parties. Je trouve ça vraiment triste : les jeunes ne restent plus ici, ou alors ne sont là que pour peu de temps. Ce sont surtout des personnes âgées. La jeunesse part dans les anciens Länder, parce qu'il n'y a plus de travail ici. Avant, tout le monde vivait ici, on avait aussi des gens en fauteuil roulant. C'était beaucoup plus mélangé. C'est quand même mieux quand il y a plusieurs générations qui vivent ensemble. Les jeunes sont partis du quartier après la *Wende*, à la recherche d'un travail. Toutes les entreprises ont fermé. Et il n'y avait donc plus de possibilités d'avoir des formations professionnelles. Depuis des années, ici, c'est devenu un hospice pour personnes âgées. Avant, on disait ici que c'était une ville dortoir, mais maintenant, c'est un hospice, car il n'y a plus d'industrie, les gens ne vont plus travailler » (entretien 15) (photos 21 et 22). Là encore, le vieillissement généralisé est associé à la difficulté économique qui fait fuir les jeunes générations et aux traumatismes de la transformation post-socialiste qui a généré une érosion du tissu industriel de la ville. Le constat peut même se révéler plus cynique sur le lien entre vieillissement et chômage : « Ici, à Mockau, cela reste balancé. Beaucoup sont maintenant à la retraite, c'est pour cela que le taux de chômage baisse » (entretien 10). En d'autres termes, le vieillissement perçu est aussi lié à une forme de précarisation, à la préparation d'une pauvreté du troisième âge qui est déjà ressentie par certains, et redoutée par beaucoup. Cette situation est une des conséquences de la transformation post-socialiste qui, dans les perceptions, a surtout correspondu à un processus de destruction systématique de la trame économique et en particulier industrielle de la ville.

Photo 21 : La station de S-Bahn de Grünau en 1985

Source : Grünau Fotolesebuch (2006)

Photo 22 : La station de S-Bahn en 2005

Source : Grünau Fotolesebuch (2006)

L'impression que tout a été « cassé » : la transformation post-socialiste et la perforation économique

La situation économique est décrite par tous les interlocuteurs comme pour le moins compliquée. La transformation a été authentiquement vécue non seulement comme un traumatisme, mais comme une injustice, comme un phénomène imposé par le gouvernement de l'Ouest sur l'économie est-allemande. En d'autres termes, une transition qui ressemblait à une histoire écrite par les vainqueurs et dont l'économie est-allemande devait être la vaincue. « Beaucoup a été cassé, et ce n'était pas toujours nécessaire. Pour les firmes de l'Ouest, c'était certes très bien, cela leur a assuré leur place. On a fermé beaucoup d'entreprises qui n'étaient pas si mal ni en si mauvais état. Et maintenant, au Nord et à l'Est de la ville, on a construit de nouvelles zones de production » (entretien 5). Les nouvelles zones industrielles de Porsche ou BMW sont certes de grands symboles, mais ne réussissent vraisemblablement pas à équilibrer les pertes générées par les fermetures multiples liées à la transformation post-socialiste (entretien 6). Leur localisation en dehors de la ville pose aussi des problèmes d'accessibilité qui n'existaient pas pour les anciennes zones industrielles de la ville, accessibles en tram ou en transports en commun. Les usines de ces deux grands constructeurs automobiles ne sont reliées par aucune ligne de transport public (entretien 29), et il faut donc une automobile pour pouvoir y travailler, ce qui est socialement discriminant.

De façon générale, les habitants expriment une forte amertume face aux pratiques du gouvernement de l'Ouest, souvent accusé d'avoir escamoté les possibilités d'un redémarrage économique : « Nous avions une zone industrielle incroyable. Tout a été cassé, c'était une erreur. On aurait dû en sauver une partie, c'était criminel (*frevelhaft*) de tout détruire comme cela. Cela en a énervé plus d'un. Maintenant qu'ils ont tout mis par terre, c'est très compliqué de trouver quelque chose, quel que soit votre âge. Mon fils est par exemple parti en Suisse, parce qu'il faut bien nourrir sa famille. On ne trouve plus d'emplois stables ici » (entretien 15). La rupture entre l'Est et l'Ouest est hautement sensible sur le sujet, et il n'est pas rare d'entendre parler des deux Allemagne pour évoquer la situation présente. La plupart des entretiens font le récit de ce qui est ressenti comme une injustice sociale, le fait d'être payé moins cher qu'à l'Ouest pour un travail équivalent : de manière brutale, cela s'exprime par des formules choc considérant que « l'Est de l'Allemagne est une colonie de la république fédérale allemande. Ils nous disent nous sommes un peuple ! non, nous ne sommes pas un seul peuple. Par exemple, mon entreprise, après la *Wende*, a fait faillite, reprise par des

Wessis, et, du jour au lendemain, 3 000 personnes se sont retrouvées au chômage. Le dernier jour, certains sont descendus à la mine et ont appris que c'était le dernier jour tout court. C'était impensable » (entretien 22). Sans faire l'apologie de l'ex-Allemagne de l'Est, la très grande majorité des personnes interviewées fait état d'une différence presque irréductible entre Est et Ouest, dont la cicatrice économique est sans doute une des plus saillantes, comme l'explique en détail une des habitantes : « Maintenant, après vingt ans, nous ne sommes toujours pas unifiés, l'union n'a pas encore eu lieu. Il y avait des injustices sous la DDR, et il y en a maintenant. Mais maintenant, c'est difficile pour plein de raisons. Vous rendez-vous compte : après vingt ans, on parle encore de *Ossis* et de *Wessis*, d'anciens et de nouveaux Länder. Et à l'Est, on gagne moins qu'à l'Ouest pour le même travail, et les retraites de l'Est sont plus basses. La proximité humaine a disparu. Tant a été cassé. C'est triste qu'après vingt ans, nous ne soyons pas des Allemands unis, toujours pas. Il y a toujours cette séparation. C'est même parfois de l'aversion directe. Il y a encore beaucoup à faire. C'était une séparation très forte, on peine à s'imaginer ce que c'était » (entretien 19). La force du traumatisme est à la hauteur de la crise traversée par les populations depuis les années 1990. La « thérapie de choc » chère à Brontje s'exprime ici avec force, doublée de ce qui est vécu comme une revanche politique dont la population subit les conséquences sociales, et qui a contribué à une aggravation des problèmes du déclin et à leur pérennité. Cela reprend en quelque sorte les thèses de Bafoil (2006) sur la transformation post-socialiste pour qui « la notion de transfert institutionnel a ainsi impliqué la notion de supériorité incontestable des institutions et du savoir ouest-allemands », avec le rôle symbolique du Deutschemark et le rôle pratique de la Treuhand et de « sa politique souvent fondée sur le secret et la brutalité des interventions. Cette supériorité supposée permettait aussi de justifier ceux qui voyaient dans l'Est un marché de consommateurs et non de producteurs. » On retrouve chez Bafoil, formulée autrement, une conclusion similaire : dix-neuf ans après, l'équilibre n'a pas été retrouvé entre Est et Ouest, la crise a perduré à l'Est.

La précarité est une réalité quotidienne du marché de l'emploi est-allemand, et leipzigois en particulier. Les discours des habitants sont parfois très pessimistes, comme si la spirale du déclin économique avait été poussée si loin qu'un rééquilibrage semble impensable (entretiens 11, 16, 18,19 21, 23, 26, 27, 33) : « Il n'y a aucune chance que cela se redresse. Il n'y aura pas de retour. Toutes les petites et moyennes entreprises sont parties à l'Ouest » (entretien 21). La crise actuelle est d'ailleurs vue comme un amplificateur de cette tendance de fond à l'aggravation des difficultés et à une paupérisation générale de la ville accentuée :

« La tendance est plutôt à tout détruire, comme maintenant avec Karstadt. Ils réduisent le personnel. Dans les années 1990, ils ont beaucoup « liquidé » (*abgewickelt*), comme ils disent, les grandes entreprises, et elles ont toutes fermé. Les gens se retrouvaient dans la rue. Cela n'est jamais revenu. Même au théâtre, il n'y avait plus de personnel » (entretien 19). Les rares emplois disponibles sont des postes payés à 400€ par mois ou des postes hautement qualifiés (entretiens 18, 21), ce qui contribue à faire que les disparités sociales sont toujours plus fortes, notamment depuis le tournant des années 2000 (entretiens 21, 14, 15, 23) entre les plus qualifiés qui s'en sortent et le nombre grimpant de bénéficiaires des minima sociaux.

Quelques histoires personnelles : de l'accident au déclassement

Cette perception d'un déclin économique, d'une sorte de perforation de la structure économique de la ville n'est souvent que le reflet de parcours de vie marqués par cette rupture, par les périodes de chômage ou les déclassements plus importants. Sans vouloir faire le récit continu de l'ensemble des périodes de chômage des uns ou des autres, quelques extraits de vie donnent à voir une esquisse de la violence du choc qu'a pu représenter la transformation post-socialiste au niveau individuel. Pour échapper aux difficultés d'un marché du travail atone, nombreux sont ceux qui sont partis à l'Ouest, souvent les enfants (entretien 4 par exemple). Nombreux sont aussi les habitants qui ont été touchés par la faillite de leur entreprise et ont alors dû passer par les travées du chômage, souvent de longue durée. Les deux épisodes suivants n'en sont qu'un exemple parmi d'autres, notamment dans une des industries qui faisaient le renom de la ville, à savoir le monde de l'édition : « Par exemple, moi, ma firme a mis la clé sous la porte. Je me suis retrouvé pendant 8 semaines au chômage, et après, j'ai utilisé le fait de pouvoir partir en pré-retraite. J'étais chez Polygraph, qui a été repris par deux firmes après la *Wende*, Holland et Heidelberg. Polygraph avait 2 000 employés ici, il n'y en a plus que 100 » (entretien 29). La préretraite fait souvent office de solution pour éviter le chômage de trop longue durée, les perspectives de retrouver un emploi pour les séniors étant infimes, qui plus est dans des domaines où la plupart des groupes de la ville soit ont fermé soit se sont exilés, qui à l'Ouest, qui à l'étranger.

Les accidents de la vie ne sont pas le seul apanage des premières années de la transition post-socialiste, mais sont aussi un processus de longue durée, avec des faillites qui ont pu se multiplier : « A titre personnel, j'ai connu quatre fois des entreprises qui ont fait faillite. Il y a du travail ici, mais pas du bon. Porsche et BMW se sont installés, très bien. Mais ils

n'embauchent qu'à temps partiel. Et nous, on aimerait bien vivre de notre emploi. Pour les jeunes ou les gens seuls, c'est trop compliqué. Cela s'est clairement dégradé depuis deux ou trois ans. Et maintenant, avec la crise, ce sont les magasins aussi qui ferment, comme Karstadt. Beaucoup de magasins ferment. La population s'est globalement paupérisée, et tout le monde est un peu à la limite. Et cela va empirer » (entretien 11). La précarité ainsi soulignée, dans la recherche d'un emploi comme dans les salaires pratiqués a pu ainsi conduire au déclassement social de certains habitants (entretiens 11, 17, 27), surqualifiés ou inadaptés aux nouvelles règles du marché concurrentiel.

Le récit suivant donne une idée de ce type de déclassement, et des difficultés parfois iniques pour trouver une reconversion, qu'elles viennent de la banque ou de la Treuhand : « Moi-même, je travaillais dans l'industrie minière. Je me suis retrouvé sans emploi. J'ai essayé de monter un projet, une entreprise de taxi, j'ai eu les pires difficultés à obtenir un crédit de la banque, et ils m'ont mis des intérêts faramineux. J'ai été au chômage pendant un an et demi, puis j'ai fait le taxi dans l'entreprise de ma femme, qui l'a finalement montée. Et puis en 2000, j'ai appris que c'était la dernière année pour pouvoir partir en préretraite pour nous, donc je n'ai pas attendu un jour de plus, j'ai pris ce qu'ils ont créé avec la Treuhand[107] en 1999, l'*Intelligenzrente*, avant que la Treuhand ne nous liquide nos retraites après avoir liquidé nos entreprises » (entretien 11). La Treuhand apparaît comme un perforateur social, qui confirme la métaphore d'une ville perforée jusque dans sa structure sociale. Les conséquences sociales et économiques de la transition post-socialiste se traduisent ainsi par une expérience souvent traumatique et par une perception assez négative de l'évolution socio-économique de la ville et de ses perspectives d'évolution. C'est ce qui justifie notamment une vision relativement critique vis-à-vis de ce qui a pu être réalisé par la mairie notamment dans ce domaine, pour enrayer les spirales du déclin à l'œuvre.

c/ Des critiques de la politique municipale

Au-delà du sentiment d'injustice à l'égard de l'Ouest de l'Allemagne (entretiens 21, 22, 24, 26 notamment), la population est critique sur les réalisations de la mairie et sur la personnalité ou l'origine même des différents maires. On reproche à la mairie des projets de prestige dont l'intérêt est douteux et l'apport économique plus que contestable.

[107] Cf. note 13, page 25 pour des explications sur la Treuhand

« A la mairie, on ne s'intéresse plus guère à Leipzig » (entretien 12)

Une critique revient souvent dans les entretiens, celle d'un maire qui ne viendrait pas de la ville et n'en comprendrait pas le fonctionnement. Rapidement, la remarque se transforme en une nouvelle source de conflit entre l'Ouest et l'Est de l'Allemagne. « J'espère qu'on aura enfin un maire qui vient de Leipzig, et pas quelqu'un de l'Ouest. On veut quelqu'un qui comprenne la mentalité d'ici. Parce que le City Tunnel, la place de Saxe, c'est une sacrée merde. Ce n'est pas une démocratie, c'est un trou à milliards » (entretien 15). Le premier maire de la ville après la période socialiste, Lehmann-Grube, venait de la République Fédérale Allemande, et même si Wolfgang Tiefensee, son successeur, venait de la proche Thuringe, son équipe était aussi et surtout incarnée par Lütke-Daldrup, et d'autres responsables venus de l'Ouest de l'Allemagne. Le sentiment est assez répandu d'être dirigé par des responsables de l'Ouest, sans que les habitants de la ville puissent avoir leur place (entretiens 12, 15, 21, 24) : « Tous les postes importants sont tenus par des *Wessis*. Nous ne sommes pas un peuple. Pendant la révolution pacifique, nous disions nous sommes le peuple ! Ils nous disent nous sommes un peuple ! Non, nous ne sommes pas un seul peuple » (entretien 21). Cet antagonisme est donc moins une affaire de parti politique qu'une impression vivace de rester sous la coupe de l'Ouest, jugé déjà fréquemment responsable d'une grande partie du manque d'accompagnement du déclin économique de la ville.

Le City Tunnel, entre hilarité et consternation

Certains projets cristallisent l'animosité à l'égard des autorités municipales, comme le City Tunnel[108], qui fait la quasi-unanimité contre lui. « Gouffre à milliards », « absurdité », « gâchis » sont les mots doux les plus faibles qui accompagnent l'évocation du projet. « J'ai

[108] Le City Tunnel était censé permettre d'éviter aux trains de contourner la ville et de pouvoir la traverser rapidement grâce à un tunnel reliant la gare centrale au sud de la ville. Le projet était destiné aux trains à grande vitesse allemands, les ICE, et devait coûter une somme avoisinant le demi-milliard d'euros. Touchant à sa fin, le chantier a connu quelques problèmes : au-delà de la gêne occasionnée par les travaux et du surcoût de 500 autres millions d'euros, au-delà des problèmes de tracé qu'il a fallu plusieurs fois modifier [le tracé allait manquer la Bayeriscer Bahnhof, qu'il a fallu déplacer de 20 mètres], le projet a en partie raté sa mission, puisque les quais se sont révélés trop petits pour accueillir les ICE (visite sur site). Ce projet pharaonique servira donc aux seuls trains régionaux (Florentin, 2008)

vu que l'ancien maire de Leipzig, M. Lehmann-Grube, était déçu de ce que la ville était devenue. Mais c'est normal, Tiefensee et Lütke-Daldrup n'ont jamais rien voulu entendre, comme par exemple pour le City Tunnel. Il y a eu des suggestions pour un pont, mais ils ont voulu faire leur souterrain, et ils ont aussi beaucoup détruit. Mais le problème, c'est que ce ne sont pas des gens de Leipzig, ce sont des gens de l'Ouest, qui ne savent pas du tout ce qui se passe ici » (entretien 24). Une fois encore, on conteste le manque d'adaptation des ingénieurs au contexte local et une forme d'importation de concepts venus de l'Ouest sans qu'ils soient nécessairement judicieux pour le contexte leipzigois. Ce qui est critiqué, c'est aussi le caractère somptuaire de la dépense alors que la conscience du manque de moyens financiers de la mairie est assez élevée (entretien 4 par exemple).

Nuance, un groupe d'optimistes ?

L'évaluation négative de l'évolution économique, sociale et urbaine de la ville doit cependant être nuancée. Un groupe d'habitants fait montre malgré tout d'un certain espoir en une reprise qui aurait déjà été amorcée (entretiens 4, 7, 10). Il s'agit cependant d'un groupe socialement protégé, bénéficiant d'un niveau de vie confortable, et dont les membres n'ont généralement pas subi de périodes de chômage ou d'accidents de la vie de ce genre. En un sens, la perception du déclin est souvent amplifiée par le vécu des conséquences de la transformation post-socialiste, et est atténuée pour ceux qui ont su traverser ce moment de crise sans être véritablement touchés. Cette discordance rappelle la multiplicité des expressions du déclin dans l'expérience quotidienne, du déclassement traumatique à la simple continuation d'un travail qui ne s'est pas arrêté. Elle souligne les différents visages du déclin au quotidien, qui varient selon les catégories sociales, l'âge, mais aussi selon les quartiers.

4/ Approche par quartier

La *Schrumpfung* n'est pas un phénomène ou un processus uniforme : des quartiers en croissance jouxtent des quartiers plus en difficulté. Il ne s'agit pas ici de faire le portrait conforme des quatre quartiers enquêtés, mais de faire ressortir quelques éléments individualisant la perception de ces quartiers par leurs habitants. En d'autres termes, l'idée est

de tracer les contours d'un espace vécu, pour peindre une esquisse à grands traits de quatre territoires, de quatre facettes des situations diverses au sein même d'une ville globalement en déclin.

a/ Mockau ou les périurbains de l'intérieur

En périphérie de la ville avant la grande annexion de 1999, le quartier de Mockau alterne entre grands ensembles construits dans les années 1970 et petites maisons individuelles des années 1930. La plupart des personnes enquêtées habitent à la lisière du lotissement pavillonnaire. L'habitat y est globalement peu dense. Les habitants historiques du quartier, qui ont emménagé au moment de sa construction, sont encore nombreux, représentant entre le tiers et la moitié de chaque immeuble visité. La population de ces grands ensembles a donc fatalement vieilli. « Mockau est un quartier très stable. Les gens ici ne veulent pas partir, mais du coup, le quartier prend de l'âge. Il faut réfléchir à un moyen de garder les gens et d'en faire venir de plus jeunes. Peut-être que je me trompe, mais Mockau stagne. Tout est trop concentré sur le centre-ville. On doit faire attention, et s'occuper aussi des quartiers périphériques, car c'est là qu'habite la plupart des Leipzigois. Et il faut amener un mélange de générations. C'était plus mélangé avant la *Wende*, mais nous étions nous-mêmes plus jeunes. Presque aucun jeune ne vient emménager ici, car rien ne s'y construit. On a parfois l'impression d'être un peu pénalisés. Par exemple, pour la propreté, ils font à peine quelque chose pour nettoyer les rues » (entretien 18). Cette vision d'un quartier stagnant à la marge reprend globalement la perception des différents habitants du quartier rencontrés. L'impression d'être un peu laissé en marge par rapport au centre-ville ou à d'autres quartiers emblématiques est assez diffuse. Elle fait de Mockau une sorte de banlieue intérieure assoupie.

Le quartier est avant tout résidentiel, et ceux qui l'ont choisi ou ont choisi de rester insistent sur une dimension capitale pour l'attractivité du quartier, l'espace vert, à proximité d'un lac et dans un espace qui ressemble plus aux aires pavillonnaires périurbaines qu'à de l'habitat dense de centre-ville. « Ce qui est important, c'est que ce soit en marge de la ville, mais bien desservi. C'est important pour nous qu'il y ait beaucoup d'espaces verts. Par exemple, dans Neustadt-Neuschönefeld, c'était très concentré, et ça ne me plaisait pas trop » (entretien 8). A l'inverse, Mockau apparaît comme un îlot de tranquillité, peu densément bâti.

La population rencontrée était relativement aisée, et si certains se plaignent d'une paupérisation plus forte ayant touché le quartier depuis quelques années, elle est sans doute à relativiser à l'échelle de la ville, n'étant pas plus importante qu'ailleurs. La population rencontrée, qui n'est sans doute pas l'image unique du quartier, serait ainsi à rapprocher de ce qu'on pourrait appeler des périurbains de l'intérieur. Attirés par les espaces verts, relativement aisés ou de classes moyennes, tous effectuent leurs déplacements en voiture et il n'est pas rare que certains ménages disposent de deux voitures. Cela souligne a contrario les difficultés d'accessibilité du quartier en transports publics : si tous soulignent la bonne desserte en tram, aucun ne le prend, la station la plus proche étant à une quinzaine de minutes à bon pas. La plupart des habitants font d'ailleurs leurs courses dans les grands centres commerciaux à l'extérieur de la ville et ne se rendent que pour les courses nécessaires dans le Mockau Center, mini-centre commercial local [photo 23].

Photo 23 : Le Mockau Center

Source : photo personnelle

La trame commerciale est ainsi peu dense, pour ne pas dire fortement déclinante. Un habitant en fait le portrait complet, résumant l'ensemble des remarques entendues chez les uns ou les autres :

« Le quartier a peu changé. En fait, pas du tout. Ici, les rues sont mortes, comme la Mockauer Strasse ou la Kielerstrasse, ou l'Essenerstrasse, à la différence de ce que l'on voit dans le Sud

de Leipzig. Signe de ce côté mort, le restaurant au Mockau Center a fermé, ce qui n'est pas compréhensible. Et puis il y a beaucoup de logements vacants, de la LWB surtout, qui ne sont franchement pas beaux. De façon générale, les rues ne sont pas de bonne qualité ici, et le trafic de bus ne doit pas aider. Il y a quelques changements malgré tout sur la Essenerstrasse : ils sont en train de reconstruire, et deux blocs sont déjà occupés, à côté du Mockau Center[109] (photos 24 et 25). Par contre, je n'y emménagerai à aucun prix, parce que c'est trop bruyant ; avec les bruits du trafic, ce doit être insupportable. Il manque des commerces ici. En fait, il y a une boulangerie à côté, et c'est tout. Avant, il y avait un marchand de légumes, un coiffeur, un Konsum, des magasins pour produits ménagers. Mais tout cela a disparu après la *Wende*. Du coup, pour faire mes courses, je prends la voiture, pour aller au Sachsen Park, ou à Paunsdorf, et plus rarement au Mockau Center. Sans aucun doute, c'est plus compliqué ici quand on n'a pas de voiture, car pour le bus, il y a un arrêt derrière, mais c'est seulement dans un sens, et l'arrêt dans l'autre sens est assez éloigné. Pour les personnes âgées qui ne conduisent plus, c'est compliqué. Ce serait mieux s'il y avait une ligne de bus qui faisait le tour. Tout le monde, ou ceux qui peuvent, a ainsi une ou deux voitures, et nous en sommes, ce qui a évidemment des effets sur les places de stationnement, qui sont surchargées » (entretien 6)

Photo 24 : Les opérations de la Essener Strasse. Partie réhabilitée en commercialisation

Source : photo personnelle

[109] L'opération était à l'origine prévue pour être vendue à de futurs propriétaires. Devant le manque d'acquéreurs, l'aménageur a décidé de le reconvertir en locatif et de le vendre par petits segments : seuls deux sont loués sur les 20 à 25 blocs prévus pour la réhabilitation.

Photo 25 : Les opérations de la Essener Strasse. Partie non réhabilitée

Source : Photo personnelle

Ce récit dit à la fois la stagnation générale, la vacance importante qui touche le Sud ou l'Est du quartier, dans de l'habitat ancien non rénové et trop peu attractif dans un contexte d'accessibilité réduite, et le déclin général de la trame commerciale. Deux tours de seize étages appartenant à la LWB ont d'ailleurs été détruites dans le cadre de *Stadtumbau Ost* pour diminuer la vacance du quartier. Tous les habitants interrogés ont cependant vu cette démolition comme un signe d'amélioration du quartier. Ce consentement à la destruction est toutefois à nuancer par le fait qu'aucun n'y vivait ou ne connaissait des gens qui y habitaient.

Deux autres éléments viennent compléter le tableau d'un quartier sur la pente douce du déclin : les fermetures d'école et le manque d'infrastructure culturelle.

Le vieillissement général de la population a pour corollaire la diminution du nombre de familles, de jeunes couples. La spirale se poursuit avec la fermeture de plusieurs écoles au cours des dernières années. Une des familles dont l'enfant est bientôt en âge d'être scolarisé réfléchit d'ailleurs à un possible déménagement pour habiter à proximité d'une école, l'école la plus proche se situant sinon dans le quartier de Thekla, à plus de trente minutes à pied[110]. La spirale n'est sans doute pas amenée à s'inverser sans intervention politique importante : si

[110] Il est difficile de savoir s'il s'agit là d'un cas fréquent, car il n'est apparu qu'une fois de cette manière dans les entretiens. La tendance générale, à Leipzig comme en Allemagne en général, est cependant à la fermeture toujours plus importante d'établissements scolaires, notamment les écoles primaires. Cela faisait en particulier l'un des objets de la campagne législative ayant opposé Angela Merkel à Gerhard Schröder.

des familles continuent de quitter le quartier, les écoles vont continuer à fermer, entraînant le départ de nouvelles familles dans un processus d'amplification.

Ces fermetures scolaires ou commerciales ne sont qu'un des indices du manque d'activités culturelles dans le quartier. Le caractère quasi-villageois loué par certains (entretien 7) a pour contrepoint l'absence d'équipements culturels ou d'activités de loisirs en dehors des espaces verts : « Ici, il n'y a pas grand-chose comme infrastructure culturelle. Si nous voulons nous promener, on va soit vers les espaces verts pour promener le chien, soit vers le centre-ville pour retrouver des amis. La Karl-Liebknecht Strasse, c'est trop éloigné. Ici, il n'y a pas de cinéma, il n'y a rien, mais c'est une zone résidentielle. Ici, il manque tout (*hier fehlt alles*). Quand nous sortons, nous allons parfois dans Schönefeld, pour les restaurants. Schönefeld est agréable, car on peut y faire ses courses normalement » (entretien 6). Le quartier se transforme peu à peu en zone purement résidentielle, en dortoir pour les personnes actives. Le centre-ville exerce un fort tropisme pour toutes les activités culturelles ou, pour certains, le quartier plus proche de Schönefeld, considéré comme plus dynamique en termes d'offre commerciale et culturelle. De façon notable, une habitante évoque Schönefeld comme un quartier plus « normal » pour y faire ses courses, soulignant en contrepoint la perception anormale de l'érosion de la trame commerciale du quartier et sa mue vers une zone purement résidentielle.

Mockau, ou tout du moins les Mockauer rencontrés, présentent le visage d'un quartier touché par certaines spirales du déclin, en situation quasi-périurbaine. Sa population vieillie ou vieillissante reste attachée au quartier, mais certains craignent une paupérisation accrue dans les années à venir, une sorte d'approfondissement des spirales du déclin pour un quartier qui s'est avant tout transformé en zone résidentielle.

b/ Grünau ou la ville dans la ville

Le quartier de Grünau est une ville dans la ville. Par ses dimensions, par son équipement, par ses infrastructures, il a tout d'une ville moyenne de 50 000 habitants. En bordure Ouest de la ville, le quartier était censé être une ville satellite pendant l'époque socialiste, dont les capacités devaient permettre d'accueillir jusqu'à 90 000 habitants. Dans les pratiques du quotidien, il est devenu une quasi-ville tout court. La plupart des habitants font ainsi la différence entre Grünau et Leipzig, comme deux entités séparées. C'est également un moyen de marquer une forte identité territoriale propre à ce quartier. Cette identité se décline

d'ailleurs à une échelle encore plus fine, puisque les uns et les autres se réclament de tel ou tel complexe d'habitation (WK, pour Wohnkomplex), le numéro étant à lui seul un indicateur ou un marqueur identitaire.

Tous les récits insistent ainsi sur l'équipement remarquable et en constante amélioration du quartier, en particulier pour les commerces et les transports. Cette densité d'infrastructures du quotidien n'a d'ailleurs que peu d'égal dans la ville, et explique que peu d'habitants aillent dans le centre-ville[111], car ils n'en ont en un sens pas besoin : « le centre-ville, j'y vais comme une touriste, pour voir ce qui s'est construit de nouveau » (entretien 2) résume une habitante.

Trois éléments viennent individualiser le quartier : le caractère plus vert mais plus vieux de Grünau ; le manque ou la perte d'infrastructures culturelles, en particulier pour les jeunes ; la perception contrastée des démolitions.

Un quartier devenu plus vert mais plus vieux

Grünau, ce furent d'abord des tours et des barres avant d'être des rues et un quartier. On parlait volontiers de *Schlammhäuser*, maisons de boue, pour décrire un quartier où il fallait s'équiper de bottes (cf. supra photos 16 et 17) : « A l'origine, l'environnement était mauvais, ce n'était que de la tourbe, on appelait ça les maisons en boue. Notre fille n'avait pas le droit de prendre le chemin le plus direct pour aller à l'école, parce que c'était trop boueux. Il y avait un bus qui venait les chercher après avoir fait un grand détour. On était obligé de porter des bottes en caoutchouc. C'était drôle quand on prenait le tram, tout le monde qui se déchaussait » (entretien 21). Avec le temps, le quartier s'est transformé de « Brünau en Grünau » (entretien 25). L'environnement urbain s'est nettement embelli, les centres commerciaux se sont démultipliés.

Cependant, dans le même mouvement, la population du quartier a fortement vieilli et s'est parfois paupérisée : « Grünau a un peu mauvaise réputation, et c'est plutôt injuste. Ici, il ne se passe rien de plus et rien de moins que dans d'autres quartiers. La chose principale, c'est qu'ici, les loyers sont bas, ce qui nous permet de rester » (entretien 16). De façon frappante, l'échantillon de Grünau présentait sans doute le plus grand nombre de personnes socialement fragiles et souvent âgées. Le vieillissement est très clairement perçu et ressenti par la

[111] « Je préfère aller au Allee Center qu'au centre-ville. Le centre, c'est le trouble et le chaos. » (entretien 20)

population, avec la crainte maintes fois exprimée de voir le quartier se transformer en hospice pour les plus âgés.

Le manque ou la perte d'infrastructures culturelles pour les jeunes

L'un des aspects majeurs des discours rapportés par les habitants est ainsi le départ et l'absence de populations jeunes dans le quartier. Ce phénomène est perpétuellement inscrit dans une logique, qui allie la fermeture des écoles et le manque de perspective en termes d'emploi : « Le point négatif, c'est qu'il n'y a plus de club pour les jeunes, et il n'y a par exemple plus que trois enfants dans l'immeuble. Les jeunes n'ont en outre pas de travail. Cela nous crée des problèmes parfois avec le NPD. Avant, la police était là, très présente, et il y avait le commissariat. Et depuis trois ou quatre ans, plus rien, ils ont disparu. A l'époque de la DDR, les jeunes avaient des postes en apprentissage, ils étaient mis dans les entreprises, et nous n'avions pas de chômage. Mais maintenant, les aires de jeu ont fermé, parfois remplacées par des grandes tours. Tout s'est un peu cassé la figure avec les jeunes. Les écoles ferment en rafale. Cinq ont fermé dans le quartier. Après la *Wende*, il y a eu moins d'enfants, et les écoles ont fermé peu à peu. Sur les cinq écoles maternelles, seule une est encore là. L'environnement social s'en est vu transformé. Même si ici, cela reste une exception pour les contacts entre les gens. » (entretien 21). Le caractère convivial du quartier ne compense que difficilement le manque d'équipements culturels, vu souvent comme l'une des raisons du départ des jeunes de Grünau.

La piscine du quartier est certes très fréquentée (photo 26), de même que le mur d'escalade, mais les deux font relativement exception dans un quartier où les espaces dévoués à la jeunesse ont progressivement disparu. En dehors des activités proposées dans le grand centre commercial Allee Center (photo 27), les différents centres culturels, en particulier les *Jugendklub*, ont fermé en série quelques années après la *Wende*. « La vie culturelle, ici, elle est foutue, toute pétée. C'est devenu mort. Avant, il y avait plein de clubs pour les jeunes, il y avait au moins un ou deux clubs par WK, et le week-end, il y avait au moins deux ou trois soirées en discothèques qui étaient proposées. Les clubs ont été pour partie vendus, et l'un d'eux est par exemple devenu la boutique de chez Kontakt. Mais ils n'avaient plus aucun soutien financier, c'est pour cela qu'ils ont périclité. Maintenant, les jeunes se retrouvent au kiosque, et ce n'est pas bon. Cela dit, ils ont fait des choses bien récemment, avec le skate parc. Mais le quartier s'est peu à peu refermé, et beaucoup sont partis » (entretien 25, mais

aussi entretiens 15, 23). Les offres culturelles sont ainsi peu à même d'attirer une population jeune souvent plus attirée par les quartiers Sud. Cela conduit à accélérer les processus de vieillissement du quartier et à intensifier la perception d'un déclin dont les destructions ont été l'un des signes les plus marquants, bien que perçus de façon contrastée par les habitants.

Photo 26 : La Grünauer Welle (la vague de Grünau). La piscine du quartier

Source : Grünau Fotolesebuch

Photo 27 : Le Allee Center, grand centre commercial du quartier

Source : Grünau Fotolesebuch

Une perception contrastée des démolitions

Dans l'ensemble, la démolition de grandes tours semble avoir été relativement bien perçue, leur architecture étant souvent peu appréciée et considérée comme « anonyme » (entretien 22). Pour autant, une différence majeure se dégage au sein des habitants, entre les personnes habitant le WK7 et le WK8 d'un côté, qui ont été les quartiers les plus concernés par les démolitions, et le reste de Grünau de l'autre. Si, pour le second groupe, les démolitions ont permis de donner plus d'air et d'espace vert au quartier (entretien 16 par exemple), les habitants du premier groupe sont souvent très critiques par rapport à ce qui a été perçu comme

une erreur et une destruction des équipements du quotidien. On retrouve peu ou prou dans les récits des habitants les mêmes événements que ceux relatés par le journal *Grün As*. Certains regrettent ainsi les destructions de la « *skyline* de Grünau » (entretien 15). Mais au-delà de cette image symbolique, c'est la destruction du tissu social engendrée par ces destructions qui est fortement critiquée par les habitants des quartiers les plus concernés. Les démolitions ont entraîné parfois des contestations dans le WK8, notamment pour le bloc évoqué dans le journal *Grün As*, et contribuent à forger pour certains l'image d'un quartier perçu et vécu comme déclinant. Les quartiers les plus à la marge de Grünau, le WK7 et le WK8 sont ainsi vécus par leurs habitants comme étant insérés dans une spirale prononcée du déclin :

« Dans l'ensemble, le quartier décline : avant, on avait tout à portée de la main. La poste, la *Sparkasse*, le coiffeur. Mais avec la destruction des tours de onze étages, ils ont aussi détruit les commerces qui étaient au rez-de-chaussée. Désormais, le marchand de chaussures le plus proche est un peu trop loin. Nous sommes un peu isolés maintenant. Pour les infrastructures de santé, c'est un peu pareil : le cabinet avait été réhabilité, et hop, ils l'ont abandonné, et il est toujours vacant depuis des années. Tout a été rassemblé autour de la *Komm Haus* depuis quatre ou cinq ans. Mais on a détruit un peu toute l'infrastructure pour les jeunes. (…) Cela [les destructions] s'est passé à de nombreux endroits ici, en particulier dans le WK7. Ils ont détruit sans raison des blocs, des tours de onze étages. Cela était socialement dénué de réflexion, parce qu'on aurait pu détruire aux marges du quartier vers l'intérieur. Mais non, il a fallu détruire n'importe où. Résultat : 15 des 20 PH16 ont été détruits. Et avec ces grandes tours, ce sont aussi les halles commerciales qu'on a détruit. Il y a eu des protestations, mais pas comme en France. Ce devrait être notre modèle : ils ont toujours montré depuis la Révolution comment il fallait se faire entendre, et nous ne l'avons pas fait. (…) Les gens concernés que nous connaissons ne sont restés que pour partie à Grünau » (entretien 21). Ce récit souligne le manque de coordination du programme de démolition, et confirme l'idée répandue d'un quartier peu à peu délaissé par les autorités. Il détaille aussi par le menu tous les marqueurs du déclin urbain dans une vision plus que sombre. On y trouve les spirales de l'effet *Plattenbau*, qui sont alimentées par la politique publique de démolition, alors que les habitants marquent de l'autre côté un fort attachement à leur quartier. C'est notamment ce qui explique la tension manifeste dans les deux complexes les plus concernés, le WK7 et WK8, où les habitants ont souvent l'impression d'être laissés un peu trop en marge des priorités politiques locales, sentiment confirmé par les annonces de fermeture à venir d'un collège-lycée ou de nouvelles écoles.

Pour les premiers concernés, la stratégie de démolition est vue comme facteur d'insécurité résidentielle, et les projets de démolitions partielles et de pose des ascenseurs de Kontakt emportent un succès qui contraste avec l'hostilité générée par les destructions : « Un jour, nous regretterons tout ce que l'on a détruit : tant de substance, tant de maisons qui n'étaient pas si vieilles. Il y a eu d'ailleurs une initiative des médecins, qui avaient des problèmes parce que leurs clients s'en allaient. Ils se sont mobilisés pour que les maisons ne soient pas détruites, mais cela n'a rien changé. Il y a eu beaucoup de choses, et une ambiance hostile à ces destructions. Ils ont dit qu'il y ait un trop plein d'offre. Mais c'est faux, et Kontakt fait ça bien mieux : avec les ascenseurs, les logements deviennent à nouveau attractifs. Cela a coûté des millions à Kontakt, mais c'est la bonne stratégie. Par exemple, en face, c'était vide à 50% avant qu'ils mettent l'ascenseur, et maintenant, c'est plein » (entretien 31). Même s'il faut relativiser ce point de vue qui est aussi celui d'un habitant de la coopérative, il est notable que la population, attachée à son quartier, semble plébisciter toutes les mesures destinées à sa valorisation, et valide les stratégies alternatives proposées par Kontakt ou d'autres bailleurs, comme pour combler le fossé séparant la politique municipale et la perception des habitants.

c/ Paunsdorf ou l'extension paisible, les nouveaux grands ensembles

A la différence de Grünau, Paunsdorf, quartier de grands ensembles important mais moins massif que son pendant occidental, n'est pas stigmatisé. Quartier plus récent, construit entre les années 1980 et 1990, il bénéficie des mêmes atouts que Grünau, à savoir un équipement en commerces très dense, incarné par les nombreux supermarchés et la grande centrale d'achat du Paunsdorf Center, mais également une bonne desserte en transports avec plusieurs lignes de tram et de bus. Il ne pâtit cependant pas des mêmes problèmes d'image que Grünau, et semble, dans les discours des habitants, être un quartier paisible et agréable à vivre, en bordure de ville, à proximité de grands espaces verts. A la différence de Mockau, on ne trouve guère de petites maisons individuelles dans ce qui n'était il y a encore une vingtaine d'années que de grands champs agricoles. Les grands ensembles de Paunsdorf n'ont pas connu les remous de *Stadtumbau Ost*, ce qui en fait un quartier dont la population est certes vieillissante, mais relativement préservée, et vit dans un parc neuf ou rénové. Même si la

population du quartier est relativement peu aisée, le quartier n'est pas un foyer de tensions sociales[112].

C'est ce qui explique notamment le faible taux de vacance du quartier, où la coopérative Kontakt joue un rôle majeur dans l'organisation sociale. Elle organise notamment des fêtes de quartier et propose de nombreuses activités culturelles pour les jeunes et les moins jeunes.

Tout comme pour Mockau, le centre-ville joue son rôle de centre culturel et de pompe aspirante, dans un quartier où les équipements de ce type sont relativement peu présents. Mais les problèmes d'accessibilité y sont beaucoup plus limités, grâce à la bonne qualité de desserte en transports publics dont bénéficie le quartier.

Paunsdorf, ou tout du moins la partie du quartier concentrant les grands ensembles, semble ainsi être l'extension paisible et apaisée de la ville, jouxtant un quartier plus en difficulté, Alt-Paunsdorf, quartier d'habitat souvent ancien et assez délabré : « A Altpaunsdorf, avant, il y avait, comme disait ma mère, toujours un boucher et un boulanger par bloc. Maintenant, il n'y a plus que deux boulangers et un seul boucher pour l'ensemble du quartier de Altpaunsdorf. Cela dit, ici, à Heiterblick, c'est devenu très beau, très vert, et la forêt aide. Le quartier est vraiment calme et nous avons à cinq minutes d'ici un Penny, un Lidl, un Aldi. La Sparkasse et le Paunsdorf Center sont à 15 minutes à pied. Nous n'avons pas besoin, dans ces conditions, d'aller dans le centre-ville pour aller faire des courses » (entretien 29). On ne saurait mieux dire les différents visages du déclin qui se juxtaposent, entre les zones en grande difficulté comme Alt-Paunsdorf et les quartiers de grands ensembles mieux équipés et plus attractifs comme Paunsdorf. Le centre-ville reste distant, accessible seulement en plus de quarante minutes. Les habitants n'y vont que de façon exceptionnelle, pour bénéficier de l'offre culturelle plus abondante des zones centrales.

d/ Vivre au centre, le royaume de l'accessibilité bonifiée

Le faible nombre[113] d'entretiens réalisés dans le quartier du centre Sud-Est empêche sans doute de tirer des enseignements sur le quartier de façon précise. Un élément majeur se

[112] Une habitante résume ainsi la qualité du vivre ensemble dans un quartier qui lui semble, comme aux autres personnes rencontrées, plus que paisible : « Il y a en fait beaucoup de chômeurs dans le quartier, parce que les loyers sont abordables. Les riches ne vivent sans doute pas ici. Mais bien que ce soit comme ça, les gens sont chaleureux, ceux qui habitent ici, je veux dire » (entretien 19)

[113] Nous n'avons pu rencontrer que quatre ménages dans une tour de la Strasse des 18. Oktober

dégage cependant, l'importance de la proximité du centre-ville, et l'avantage comparatif en termes d'accessibilité. Les habitants rencontrés se considèrent souvent comme habitant le centre-ville, alors qu'ils n'en sont que dans une des extensions. Mais sempiternellement, le caractère central de la localisation joue sur leur choix résidentiel, leurs pratiques quotidiennes, et l'impression d'une amélioration constante des conditions de vie depuis la *Wende*. En d'autres termes, ils sont l'illustration d'une politique municipale qui a surtout orienté ses stratégies vers la rénovation et la valorisation des quartiers centraux.

Conclusion

Le déclin de la ville de Leipzig est multiple et multiforme : il s'exprime différemment selon les quartiers, alternant entre croissance ponctuelle, stagnation et déprise ; il est également l'agrégat de facteurs aussi bien démographiques qu'économiques, sociaux et urbains. L'approche micro-géographique révèle les différents visages des conséquences sociales et spatiales de la transformation post-socialiste. La tendance générale semble faire apparaître une aggravation progressive des disparités sociales et spatiales, touchant en particulier les quartiers de grands ensembles, créant une sorte « d'effet Plattenbau. »

Cet effet est cependant à relativiser selon les stratégies mises en place par les différents bailleurs. Si certains acteurs du marché immobilier ont opté pour un retrait progressif des quartiers de *Plattenbauten*, par la vente ou la démolition de leur parc, d'autres ont fait un choix radicalement différent, comme pour valoriser la modernité de ce type d'habitat. Les stratégies offensives adoptées par certains bailleurs sont le signe d'une adaptation aux processus du déclin et de leur reprise en main. Le débat sur la *Schrumpfung* était né du monde de la pratique, et cette même sphère immobilière semble avoir trouvé, du moins pour certains de ses acteurs, des moyens de gérer les enjeux créés par les processus de déclin urbain. Peut-être peut-on y voir les traces d'un modèle d'adaptation à la *Schrumpfung*, ou à défaut les traces d'une stratégie efficace, orientée sur les services. La ville de Leipzig, qui se voulait le modèle de la gestion du déclin au niveau municipal l'est peut-être davantage par les options stratégiques de certains bailleurs, centrées notamment sur la modernisation des *Plattenbauten*.

Cette optique cherche à contrer l'image négative associée à ce type de bâti, et vient renforcer en contrepoint le très fort attachement des habitants à leur quartier et à *leurs* grands ensembles. L'approche par les habitants permet un renversement d'image des *Plattenbauten* : sans nier ou négliger les problèmes que traversent ces quartiers ni la défiance des jeunes générations à l'égard des *Platten*, les habitants rencontrés ont une image très positive de leur quartier. Cette image est souvent fondée sur une très bonne offre commerciale, de bonnes infrastructures de transport et une qualité d'espaces verts qui trouve peu d'égal dans la ville. Ces qualités intrinsèques des quartiers de *Plattenbauten* doublées des stratégies de modernisation de certains bailleurs pourraient contribuer, dans le meilleur des scénarios, à une revalorisation générale de ces quartiers souvent décriés. Il n'est cependant pas sûr que l'on puisse trouver aisément la volonté politique nécessaire à ce renversement.

Bibliographie

ACT Consultants ; Bauhaus Universität Weimar. (2007). *Les politiques de renouvellement urbain des villes d'Europe centrale illustrées par la réhabilitation des quartiers existants _ La ville de Leipzig en Allemagne.* Paris: commande de l'ANAH et de la Caisse nationale des dépôts et consignations.

Bafoil, F. (1999). *Le post-communisme en Europe.* (L. Découverte, Éd.) Paris: Repères.

Bafoil, F. (2006). Transfert institutionnel et européanisation. Une comparaison des cas est-allemand et est-européens. *Revue Internationale de Politique Comparée , 13* (2).

Bakker, K. (2003). Du public au privé...au mutuel? La restructuration du secteur de l'eau en Angleterre et au Pays de Galles. *Flux , 2-3* (52), pp. 87-99.

Beer, I. (2007). Drei Fragen an Ingeborg Beer. *Bundeszentrale für politische Bildung (bpb)* .

Bernt, M. (2005). Die politische Steuerung des Stadtumbaus in Leipzig-Grünau. *UFZ Diskussionpapiere* .

Bernt, M. (2005). Myth of Planning _ Automatic Urbanism Halle/Leipzig _ Demolition Program East. Dans P. O. (dir.), *Shrinking Cities _vol.1 International research.* Hatje Cantz.

Bernt, M., & Kabisch, S. (2006, 1). Ostdeutsche Grosswohnsiedlungen zwischen Stabilisierung und Niedergang. *disP n°164* .

Bernt, M., Kabisch, S., & Peter, A. (2005, Heft 1). Die Auswirkungen von Schrumpfung und Stadtumbau auf die Stadtgesellschaft: der Fall Weisswasser. *Berichte zur deutschen Landeskunde* .

Bernt, M., Rössler, S., & Kabisch, S. (2005). Interessensgegensätze erfordern neue Umsetzungsstrategien. Freiraumentwicklung und Stadtumbau in der Grosssiedlung Leipzig-Grünau. *IÖR* .

Buzar, S., Kabisch, S., Ogden, P., Hall, R., Haase, A., & Steinführer, A. (2007, Avril vol.44 N°4). Splintering Urban Populations: Emergent Landscapes of Reurbanisation in four European Cities. *Urban Studies* .

Commission Européenne. (2005). *Angesichts des demographischen Wandels - eine neue Solidarität zwischen den Generationen.* livre vert.

Couch, C., Karecha, J., Nuissl, H., & Rink, D. (2005, Janvier Vol 13 n°1). Decline and Sprawl: en evolving type of urban development_ observed in Leipzig and Liverpool. *European Planning Studies* .

Dufaux, F. (1996). *Recomposition territoriale et restructuration du système urbain à l'Est de l'Allemagne (1950-1993).* Paris: Université Paris 1.

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. Hannover. (1996). *Zwischen Sanierung und Abriss. Plattenbauten in den neuen Bundesländern.* étude commandée par la deutsche Siedlung- und Landesrentenbank, dirigée par Lothar Hübl, Leipzig.

Edwards, M. M. (2008). Understanding the Complexities of Annexation. *Jounal of Planning Litterature* (23).

Florentin, D. (2008). *Leipzig ou la ville perforée - une "shrinking city" modèle?* Paris: Paris 1 Panthéon Sorbonne.

Florentin, D., Fol, S., & Roth, H. (2009). La « Stadtschrumpfung » ou « rétrécissement urbain » en Allemagne : un champ de recherche émergent. *Cybergéo* (445).

Gatzweiler, H.-P., Meyer, K., & Milbert, A. (2003). Schrumpfende Städte in Deutschland? *Informationen zur Raumentwicklung 10/11* , pp. 560-574.

Glatter, J. (2003). Strategien der Wohnungsunternehmen in schrumpfenden und wachsenden Märkten. *IÖR Schriften , 41*.

Glock, B. (2005). Umgang mit Schrumpfung. Reaktionen der Stadtentwicklungspolitik in Duisburg und Leipzig. Dans H. G. Norbert Gestring, *Jahrbuch Stadtregion* (pp. 71-91). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Glock, B., & Häussermann, H. (2004, vol 28.4). New Trends in Urban Development and Public Policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant Housing Problem at the Local Level. *International Journal of Urban and Regional Research (IJURR)* .

Guihéry, L., & Werner, J. (2005). Les finances publiques en Allemagne. Quelles réformes? *Revue de l'OFCE , 94,* pp. 111-137.

Halbwachs, M. (1935 (publié 1944)). La statistique en sociologie. Dans *La statistique, ses applications, les problèmes qu'elle soulève.* PUF.

Haller, C. (2002). *Leerstand im Plattenbau.* Edition Stadt und Region.

Hannemann, C. (1995, 2004). Architecture as an ideology: industrialization of housing in the GDR. *Humboldt Universität* .

Hannemann, C. (2003, B28). Schrumpfende Städte in Ostdeutschland - Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. *Politik und Zeitgeschichte* .

Hill, A., & Wiest, K. (2003). Segregation und Gentrification in der Schrumpfenden Stadt _ eine Längsschnittbetrachtung in Leipziger Altbauvierteln. *Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL)* .

Hütter, G., & Westphal, C. (2003). Wettbewerbsstrategien von Kommunen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestands am Beispiel von Leipzig und Münster. Dans I. I. Gérard Hütter, *Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen* (Vol. 41, pp. 127-148). IÖR Schriften.

Jeanneney, J.-N. (2001). *Une histoire des médias (des origines à nos jours).* Points Seuil.

Kabisch, S. (1997). *Sozialatlas der Stadt Leipzig.* Leipzig.

Kabisch, S. (2006). Stadtumbau als Entwicklungsmuster für schrumpfende Städte_ Pilotstudie Weisswasser. *Neue Stadtlandschaften im Zeichen der Schrumpfung.* UfZ.

Keller, C. (2007, 1-2 (N°128-129)). La population des grands ensembles de l'ex-RDA. Fractionnement social et luttes pour la respectabilité. *Espaces et sociétés* .

Khalifa, D. (2001). *La culture de masse (1850-1930).* Paris: Repères La Découverte.

Kil, W. (2003). Lauter Leuchttürme _ Perforationslandschaft Leipzig-Plagwitz. *deutsches Architektenblatt* .

Kil, W. (2004). *Luxus der Leere.* Wuppertal: Verlag Müller + Busmann KG, Wuppertal.

Kil, W. (2003, N°28). Schatten des Neoliberalismus _ Überlegungen zum Schrumpfungsprozess ostdeutscher Städte. *Politik und Zeitgeschichte* .

Kil, W. (2004). Testfall für den Epochenwandel - der "*Stadtumbau Ost*" beseitigt Wohnungen, ohne nach dem Kern des Problems zu fragen. *www.schrumpfende-stadt.de* .

Kil, W. (2001, juin). Überflüssige Städte: im Osten wird der Leerstand bekämpft, doch der Wohnungsmarkt ist nicht das Problem. *Deutsche Bauzeitung* .

Kommission Lehmann-Grube. (2000). *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern.* BVBW.

Kunze, C. (2007). Arbeitsmarkt und Beschäftigungspolitik in der Stadt Leipzig. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Kunze, C. (2002). Die Wirtschaftsstrategie der Stadt Leipzig. Dans R. Hesse, & C. Kunze, *Die Situation und die Rolle von Grossstädten im Tranformationsprozess _ Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wroclaw 1995 bis 1999 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft (n°11).

Kunze, C. (2007). Entwicklung der Infrastruktur. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Kunze, C. (2007). Wirtschaftsstrategie der Stadt Leipzig und der Region. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im*

Vergleich. Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Kunze, C. (2002). zur Entwicklung von Arbeitsmarkt und Beschäftigung. Dans R. Hasse, & C. Kunze, *Die Situation und die Rolle von Grossstädten im Tranformationsprozess _ Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wroclaw 1995 bis 1999 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft (n°11).

Kunze, C., & Urbaniak, N. (2002). Veränderung des Wirtschaftsstandorts Leipzig 1995-1999. Dans C. Kunze, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels. Leipzig und Wroclaw 1995 bis 1999 im Vergleich.* Universität Leipzig _ Transformation.

Lenk, T., & Kuntze, M. (2007). Entwicklung der kommunalen Einnahmen und Ausgaben der Stadt Leipzig unter finanziellen und strukturellen Gesichtspunkten und unter besonderer Berücksichtigung der personellen Umstrukturierung des Verwaltungsapparats. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Lorrain, D. (2006). La dérive des instruments. Les indicateurs de la politique de la ville et l'action publique. *Revue française de science politique , 56* (3), pp. 429-455.

Lötscher, L. (2005). Shrinking East German cities? *Geografia Polonica* , pp. 79-99.

Lütke Daldrup, E. (2000, n°91). Die "Neue Gründerzeit" _ veränderte Rahmenbedingungen erfordern neue Strategien in der Stadtentwicklung. *Raumplanung _ Dortmund* .

Lütke Daldrup, E. (2003, cahier 1_ févier). Die perforierte Stadt_neue Räume im Leipziger Osten. *Information zur Raumentwicklung* .

Monnier, A. (2006). *Démographie contemporaine de l'Europe _ Evolutions, tendances, défis.* Armand Colin.

Nuissl, H. (2005). The consequences of urban sprawl in a context of decline: The case of Leipzig. *UfZ* .

Nuissl, H., & Rink, D. (2004). Sprawl und Schrumpfung: das Beispiel Leipzig. Dans *UFZ-Diskusssionspapiere.*

Nuissl, H., & Rink, D. (2006). Suburbanisierung in schrumpfenden Stadtregionen: ein neuer Stadttypus? Leipzig und Liverpool im Vergleich. *Neue Stadtlandschaften im Zeichen der Schrumpfung.* UfZ.

Nuissl, H., & Rink, D. (2005). The production of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transition. *Elsevier* .

Reckien, D. (2007). *Intra-regional migration in formerly industrialised regions: qualitative modelling of household location decisions as an input to policy and plan making in Leipzig/Germany and Wirral/Liverpool/UK.* Potsdam: Potsdam Institute for Climate Impact Research (PIK) N°105.

Rössler, S. (2006). Shrinking Cities: chances and challenges for urban green space planning: experiences in the large housing estate Leipzig-Grünau. *IÖR* .

Rottmann, O., & Bretschneider, W. (2007). Kommunlaes Wirtschaften in Leipzig. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Sanders, L. (1990). *L'analyse des données statistiques appliquée à la géographie.* Montpellier: GIP Reclus.

Schmidt, H. (2007). Bevölkerungsentwicklung. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Schmidt, H., & Wiessner, R. (2002). Stadtentwicklung, Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der sozialen Infrastruktur. Dans R. Hesse, & C. Kunze, *Die Situation und die Rolle von Grossstädten im Tranformationsprozess _ Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wroclaw 1995 bis 1999 im Vergleich.* Leipzig: Leipziger Beiträger zu Wirtschaft und Gesellschaft (n°11).

Schmidt, H., Wiessner, R., & Arnold, M. (2002). Einkommensdifferenzierung und weitere Differenzierung der sozialen Schichten und Gruppen. Dans R. Hesse, & C. Kunze, *Die Situation und die Rolle von Grossstädten im Transformationsprozess _ ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wroclaw 1995 bis 1999 im Vergleich.* Leipzig: Transformation _ Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft (n°11).

Schönfelder, M.-K., & Kirschner, H. (2006). *Grünau Fotolesebuch.* Pro Leipzig.

Siedentop, S., & Kausch, S. (2003). Der Übergang in die "schrumpfende Gesellschaft". Räumliche Ausprägung von Wachstum und Schrmupfungsprozessen in deutschen Agglomerationsräumen - ein Überblick. *IÖR Schriften* (41).

Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the American Association of Geographers* (77), pp. 462-478.

Stadt Leipzig_ Dezernat Planung und Bau. (1999). *Beiträge zur Raumentwicklung 23_ Stadtlinien der Stadtentwicklung/Stadterneuerung.* Leipzig.

Stadtplanungsamt Leipzig. (2004). *Monitoring Bericht.* Leipzig.

Stadtplanungsamt Leipzigs. (2006). *Monitoring Bericht.*

Tissot, S. (2004). Identifier ou décrire les "quartiers sensibles"? Le recours aux indicateurs statistiques dans la politique de la ville. *Genèses* (54), pp. 90-111.

Topalov, C. (2003, juin). Ecrire l'histoire des sociologues de Chicago. *Genèses* .

Trancart, J.-L., & Pflieger, G. (2001). Lyonnaise des eaux: le tournant de la politique clientèle (entretien). *Flux , 4* (46), pp. 61-69.

Unternehmendarstellung - die Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt. (2008). p. 70.

Van de Kaa, D. (1987, Vol 42). Europe's Second Demographic Transition. *Population Bulletin* , pp. 1-57.

Weidner, S. (2005). *Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingugen _ Letifaden zur Erfassung dieses veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung.* Leipzig: Institut für Baubetriebswesen Bauwirtschaft und Stadtentwicklung _ Universität Leipzig.

Wiechmann, T. (2007). Conversion strategies under uncertainty in Post-socialist Shrinking Cities: The example of Dresden in Eastern Germany. *The future of Shrinking Cities.* Berkeley.

Wiessner, R. (2007). Einkommendifferenzierung und weitere Differenzierung der sozialen Schichten und Gruppen. Dans C. Kunze, & T. Lenk, *Grossstädte im Transformationsprozess vor dem Hintergrund europäischer Integration und internationalen Strukturwandels _ Leipzig und Wroclaw 2000 bis 2004 im Vergleich.* Leipzig: Transformation_ Leipziger Beiträge zur Wirtschaft und Gesellschaft (N°21-22).

Annexe 1 : index des illustrations

Graphique 1 : Composantes naturelles démographiques à Leipzig (1999-2004) p. 19
Graphique 2 : Développement des investissements des communes allemandes p. 29
Graphique 3 : Arborescence de CAH p. 48
Graphique 4 : Profils des différentes classes p. 48
Graphique 5 : Arborescence de CAH p. 52
Graphique 6 : Profils des différentes classes p. 52
Graphique 7 : Nombre d'objets vendus par la LWB (1992-2007) p. 64
Graphique 8 : Nombre de logements détruits dans le cadre de *Stadtumbau Ost* (2000- août 2007) p. 67

Tableau 1 : Mockau en quelques chiffres p.137
Tableau 2 : Grünau-Schönau en quelques chiffres p.138
Tableau 3 : Grünau-Ost en quelques chiffres p.139
Tableau 4 : Grünau-Mitte en quelques chiffres p.139
Tableau 5 : Grünau-Lausen en quelques chiffres p.140
Tableau 6 : Grünau-Nord en quelques chiffres p.141
Tableau 7 : Paunsdorf en quelques chiffres p.142
Tableau 8 : Zentrum Süd-Ost en quelques chiffres p.142

Carte 1 : Carte de situation. Leipzig dans le territoire allemand p. 12
Carte 2 : Leipzig. Noms de quartiers p. 13
Carte 3 : Leipzig et les annexions p. 14
Carte 4 : Indicateur Conjoncturel de Fécondité (ICF) en Europe en 2001 p. 17
Carte 5 : Vieillissement en Europe, l'exemple du quotient de personnes âgées en 2005 p. 18
Carte 6 : Leipzig et le tournant démographique 1992-2008 p. 21
Carte 7 : Leipzig selon l'atlas social p. 39
Carte 8 : Première Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) p. 49
Carte 9 : Essai exploratoire de CAH p. 53
Carte 10 : Les quartiers enquêtés p.114

Photo 1 : Logo de la foire de Leipzig p. 31
Photo 2 : Les insignes de la foire en ville. Les fonctions symboliques de l'espace p. 31
Photo 3 : Un parking de la LWB… vide, comme souvent (Reudnitz) p. 70
Photo 4 : Photo de la campagne orientée pour les familles p. 73
Photo 5 : Campagne humoristique pour les personnes âgées p. 73
Photo 6 : Campagne humoristique pour les « individualistes » (Individualisten) p. 73
Photo 7 : Le Duncker Viertel, un projet innovant de la LWB p. 77
Photo 8 : L'aménagement « écologique » selon la LWB. L'exemple du Duncker Viertel p. 78
Photo 9 : Les *Terrassenhäuser* de l'Uranusstrasse p. 89
Photo 10 : Les maisons-terrasses dans le WK7 : une pointe de lumière dans un ensemble gris p. 89
Photos 11 et 12 : Les ascenseurs posés par Kontakt (WK7 et WK8) p. 91
Photo 13 : Des balcons rajoutés à Mockau p. 91
Photo 14 : Le grand bloc de la Johannisplatz. Jeunes et vieux mélangés p. 98
Photo 15 : mur d'escalade construit par la Wogetra sur la Stuttgarter Allee p.101
Photo 16: Grünau à l'époque des *Schlamhäuser* p.122
Photo 17 : La même rue en 2005 – Stuttgarter Allee p.123
Photo 18 : Finger weg von unserem Stadtteilzentrum p.129
Photo 19: Grünau, ce n'est pas que du grand ensemble. L'habitat individuel à Grünau p.134
Photo 20 : Fête de *Hausgemeinschaft* en 1985 p.157
Photo 21: La station de S-Bahn de Grünau en 1985 p.165
Photo 22 : La station de S-Bahn en 2005 p.165
Photo 23 : Le Mockau Center p.173
Photo 24 : Les opérations de la Essener Strasse. Partie réhabilitée en commercialisation p.174
Photo 25 : Les opérations de la Essener Strasse. Partie non réhabilitée p.175
Photo 26 : La Grünauer Welle (la vague de Grünau). La piscine du quartier p.179
Photo 27 : Le Allee Center, grand centre commercial du quartier p.180

Annexe 2 : index des entretiens réalisés

Responsables opérationnels

Stefan Gabi, ville de Leipzig, responsable de la rénovation urbaine

Gregor Hoffmann, responsable presse pour la LWB

M. Köhler, directeur de la Wogetra

Antje Kretzschmar, responsable du Quartiersmanagement à Grünau

Rainer Löhnert, directeur de Kontakt

Klaudia Naceur, rédactrice de *Grün As*

Siegfried Schlegel, responsable de projet pour Kontakt

M. Seydewitz, directeur de la VLW

Peter Stubbe, directeur de la LWB

Uwe Walther, responsable de la Komm Haus et rédacteur de *Grün As*

Habitants

18 ménages dans Grünau

9 ménages dans Mockau

7 ménages dans Paunsdorf

4 ménages dans Zentrum Süd-Ost

Annexe 3 : grilles d'entretiens

Grille d'entretien bailleurs

Préambule : présentation de la société et de son parc. Quels types de logements ? A quel endroit dans la ville ? Dans quelle proportion ? Combien de membres (pour les coopératives)

I/ Schrumpfung et stratégie locative

A/ Définition et pertinence

Est-ce encore un thème encore d'actualité pour la ville de Leipzig/pour le bailleur ? et notamment quand on ne le considère pas simplement d'un point de vue démographique, mais en le mettant en perspective avec les différences de revenus accrues ?

Relances éventuelles sur les *Altschulden*, les *Neuschulden*, leur importance, et les problèmes de vacance

B/ La vacance et sa gestion, la stratégie locative

Où avez-vous des logements vacants? Dans quelle proportion ? Dans quel segment du parc ? Pour quelles raisons ?

Que fait-on pour lutter contre la vacance ? Quelles stratégies avez-vous mises en place ? Quelle est votre politique de location ?

Relances éventuelles sur les outils marketing développés, ou sur les segmentations de marché ou les projets innovants, ponctuels ou non (ascenseurs, maisons-terrasses, etc.). Quels modèles suivez-vous ?

Relances possibles sur les problèmes de structure de propriété : le problème de Leipzig est-il celui d'un manque de propriétaires occupants ?

Comment « schrumpfe »-t-on de façon sensée ? Comment s'adapte-t-on au tournant démographique ? Quelle est l'évolution sociale de la population au sein du bailleur ?

Relances éventuelles sur les services offerts aux habitants

II/ *Stadtumbau Ost*

A/ Participation

Y avez-vous participé ? Où, en quelle proportion, pour quelles raisons ? Avez-vous opéré des destructions partielles ou seulement des destructions totales ?

Relances possibles : pourquoi n'avoir détruit qu'à Grünau ? Que pensez-vous des projets de destructions partielles, et par exemple des maisons-terrasses de chez Kontakt ? Est-ce un modèle à suivre ou une simple exception dans le paysage ?

B/ Effets

Quels étaient les effets attendus de Stadumbau Ost, et quels sont les effets ressentis de sa mise en place ?

Est-ce que la réponse concernant strictement le bâti vous semble pertinente ? N'aurait-il pas fallu aussi une réponse sociale ?

Comment peut-on expliquer que la vacance touche toujours plus fortement les quartiers de Grünau (et éventuellement les autres quartiers de grands ensembles) et plus le centre-ville ? Qui est responsable de cette transition ?

Avez-vous parfois profité des mesures de démolition des concurrents pour obtenir de nouveaux locataires (par exemple de la LWB) ? Quels sont vos rapports avec la LWB ? avec la mairie avec les autres acteurs du marché immobilier ? Relances : concurrence ? coopération ? dans quels domaines et pour quelles raisons ?

III/ Stratégie de développement

Quelle est la stratégie du groupe pour les années à venir ? Devenir toujours plus gros / plus petit ?

Pour Kontakt : retour sur l'extraction/fusion de Heiterblick : était-ce un moyen d'éviter de privatiser une partie de la coopérative ? Dans quel but cela a-t-il été fait ? Etait-ce une exception ou d'autres groupes ont-ils suivi ?

Comment voyez-vous le paysage immobilier leipzigois dans quelques années ?

Relance : Va-t-on vers une simplification du marché avec deux ou trois grandes coopératives ?

Quels projets innovants avez-vous pour les années à venir ? Quels sont les développements prévus (projets, fusions, constructions, destructions, participation à la nouvelle mouture de

Stadtumbau Ost, etc.) ? Avez-vous des projets de maisons pour le troisième âge, ou plurigénérationnels ?

Quels sont les projets sociaux développés par le bailleur pour les années à venir ?

Que pensez-vous de projets comme les Wächterhäuser ?

Grille d'entretien journal Grün As

I/ Le journal en soi

- Quand a-t-il été fondé ? Par qui ? Dans quel but ? Comment êtes-vous venus à l'idée de le créer ?
- Est-ce un journal citoyen ? Y en a-t-il d'autres dans Leipzig ? Avez-vous suivi un modèle ? Qui écrit dans le journal ?
- Combien d'exemplaires sont publiés ? Quel est votre lectorat (quantitatif et qualitatif) ? comparaisons avec la LVZ et d'autres journaux locaux.
- Comment le journal fonctionne financièrement ? Comment est-il subventionné ?
- Quelle est la relation du journal avec la maison *Komm Haus* ?
- Est-ce un journal politique ? Quelle vision défendez-vous ? Avez-vous une ligne critique ? Comment s'exprime-t-elle ?

II/ Grünau

- Comment le quartier s'est-il développé, de votre point de vue ? (avant la *Wende*/ après la *Wende*, depuis deux-trois ans)

Relances : le quartier s'est-il apauvri ? la population a-t-elle vieilli ?

- D'où vient la mauvaise réputation de Grünau ?

Relance : comment l'expliquer par rapport à d'autres quartiers de grands ensembles comme Paunsdorf par exemple ?

- Quelle est la situation démographique, sociale et économique du quartier/ de la vile ?

Relances éventuelles : Est-ce plus difficile dans les quartiers de grands ensembles ? pourquoi ? Y a-t-il une aggravation des différences sociales ? Depuis quand, où et pourquoi ?

- Quel rôle le journal joue-t-il dans le quartier ? Quelles initiatives sont prises par le journal ?

Relances : en quoi participe-t-il à un mouvement de participation citoyenne ? Quelles activités sont organisées, ou quels débats sont proposés ou soutenus par le journal ?

Relance possible : quelle est la nature de la relation du journal avec l'administration municipale ? avec les différents bailleurs ?

III/ *Stadtumbau Ost*

- Quel a été le rôle de *Grün As* ou de la Komm Haus durant la mise en place de *Stadtumbau Ost* ?

Relances : un mouvement de contestation ? comment s'est-il éventuellement exprimé ? Sur quoi reposait-il ? Qui le soutenait ? De façon générale, que pensez-vous du programme de rénovation urbaine ? La ligne du journal a-t-elle évolué sur ce point ?

- Quelle était l'ambiance dans le quartier pendant la réalisation du programme ?

Relances : Quel rôle joue le Stadtforum ? Quelle coordination avec le journal ?

- Que pensez-vous des projets de démolition totale / partielle ?
- « Grünau est-il encore à sauver ? »

IV/ Les enjeux à venir

- Quels sont les thèmes qui sont les enjeux du quartier pour les années à venir (relance : les thèmes sociaux, les allocations chômage, le 2ème Stadtumbau
- Quel est l'avenir du quartier ?
- Comment voyez-vous Leipzig dans dix ans ?

Grille d'entretien habitants

- **Parcours résidentiel**
  - Retracer
    - les différentes étapes (quelle durée pour chacun des logements),
    - les différents lieux (Est, Ouest, dans la ville, dans quel quartier),
    - les différents statuts (propriétaires, locataires privés, membre d'une coopérative, locataires d'un bailleur communal, logé chez un ami, etc.)
    - et types de logement (Ein- Zweifamilienhäuser, *Plattenbauten*, Altbaubestand)

  - Les caractéristiques du logement :
    - taille, équipements type cuisine, salle de bain, balcon, état du bâti (saniert, unsaniert), rénovations opérées avant / après la *Wende* / dans les dernières années
    - comparées aux anciens logements (en particulier en fonction des origines : de l'Ouest ou de l'ex-DDR)
    - Pourquoi être venu dans une *Plattenbau* ? que représentent les *Plattenbau* pour vous ? Comment la Platte a évolué ?

  - Raisons du dernier déménagement
    - pourquoi et comment avoir choisi ce logement (pas le choix, annonce, agence, amis) ?
    - pourquoi avoir choisi une Genossenschaft ? eventuellement, pourquoi Leipzig ou ce quartier ?
    - avez-vous choisi de venir habiter dans des *Plattenbauten* ? Le regrettez-vous ?

  - Etes-vous heureux d'habiter là où vous êtes ?
    - Pour quelles raisons ?
    - Quel attachement au logement (ex : avez-vous effectué des travaux importants dans le logement, lesquels)
    - Combien de temps comptez-vous rester ? pour aller où et avec quel statut ?
    - Souhaiteriez-vous êtes propriétaires ? Acheter un pavillon ?

- **La vie sociale dans l'immeuble**
  - Quels contacts avec les autres habitants de l'immeuble ?
    - Invitez-vous des gens de votre entourage chez vous ? que pensent-ils du quartier ? du logement ?
    - Invitez-vous des voisins chez vous ? des gens du quartier ?

  - Que pensez-vous de votre immeuble et de la coopérative :
    - architecture, propreté,
    - gestion, services fournis par la coopérative de logement, relations avec le responsable de la coopérative. Quel est l'intérêt d'être dans une coopérative ? Est-ce la même chose dans d'autres coopératives, ou Kontakt est-elle une exception ?
    - environnement et relations de voisinage.

  - L'évolution de la population dans l'immeuble :
    - Connaissez-vous vos voisins ? avez-vous envie de les connaître ? Quel type de relations entretenez-vous avec eux (services, amitié, rapports cordiaux, conflits) ? Y a-t-il une vie d'immeuble (une Hausgemeinschaft) ou de quartier, avec des événements organisés spécialement (par qui ?). Y participez-vous ?
    - Vos voisins ont-ils changé ces dernières années ? avec la *Wende* ? Qui est parti et pourquoi ? Quels sont les nouveaux locataires ? Quelles sont vos relations avec ces habitants (les anciens ou les nouveaux) ?
    - Cela a-t-il changé quelque chose à la vie de votre immeuble ? du quartier ?
    - Avez-vous été tenté de partir vous aussi ? Pourquoi êtes-vous resté ?

  - La vacance :
    - Y a-t-il beaucoup de logements vacants dans votre immeuble ? depuis quand ?
    - Pour quelles raisons les gens sont-ils partis (de l'immeuble / du quartier / de la ville) ?
    - Est-ce que le fait d'avoir des logements vacants pose problème, à votre avis ?

- **Le quartier**
  - Quartier mental : votre quartier, c'est…

- La recherche du quartier :
  - Depuis combien de temps y habitez-vous ?
  - Avez-vous cherché ailleurs (dans le quartier, dans d'autres quartiers, dans d'autres communes) avant de vous installer ?
  - quels ont été les critères déterminants (emploi, accessibilité, proximité familiale ou amicale, attractivité de l'environnement, prix des loyers, mouvement coopératif, etc.) ?

- Quel attachement à la ville et au quartier ?
  - Pour quelles raisons ?
  - Quelle image de la ville/du quartier aviez-vous avant de venir ? pourquoi ?

- L'évolution du quartier :
  - Comment et dans quelles directions le quartier évolue-t-il (positif, négatif, inchangé, pourquoi ?) ?
  - Comment le quartier a-t-il évolué par rapport à la période socialiste / aux années 1990 / aux années 2000 ? Qu'est-ce qui a changé ? Qu'est-ce qui s'est amélioré / détérioré / n'a pas changé ?
  - Quels sont les avantages et inconvénients du quartier ? comment jugez-vous la propreté, la sécurité, la diversité culturelle, l'ambiance du quartier, les équipements (type théâtre, cinéma, poste, banque, école) ?
  - Que pensez-vous de l'offre commerciale (loin/proche, variée/peu variée, chère/bon marché) ? comment a-t-elle évolué ces dernières années (et depuis la *Wende*) ? Où allez-vous faire vos courses (lieux et types de commerces, nourriture et reste) ?
  - Que pensez-vous de la liaison en transports publics ? Est-il facile de s'en sortir sans voiture dans le quartier ? Prenez-vous la voiture / le tram / le bus / le vélo / autre chose pour vous déplacer ?
  - Comment trouvez-vous les équipements de loisirs et de culture dans le quartier ? Comment la situation a-t-elle évolué ? Y avait-il plus d'équipements pour la jeunesse auparavant ?
  - Où sortez-vous et où allez-vous vous promener (dans le quartier/ dans la ville) ?

- Quels sont les lieux que vous aimez/ que vous évitez dans le quartier/la ville ? Pourquoi ?

- Citez deux éléments pour améliorer la vie dans le quartier

- Conseilleriez-vous à un ami de déménager dans le quartier ? Pour quelles raisons ?

- Souhaiteriez-vous que vos enfants habitent dans le quartier quand ils seront adultes ?

- **Information et participation citoyenne**
  - Connaissez-vous des associations dans le quartier/la ville (relance éventuelle sur le Quartiersmanagement dans Grünau) ? En êtes-vous membres ?

  - Lisez-vous les publications locales ou les journaux de la ville (*LVZ*, brochures de la mairie, *Grün As*) ? Qu'en pensez-vous ?

  - Vous sentez-vous suffisamment informé ? Comment trouvez-vous les publications/la communication de la ville/ de la coopérative ?

- **Leipzig**
  - Comment jugeriez-vous l'évolution de la population de Leipzig (schrumpfend/wachsend/stagnieriend) ? A plus ou moins long terme

  - Comment jugeriez-vous l'évolution économique de Leipzig ? Avez-vous été touché personnellement par la perte de votre emploi au moment de la *Wende* ? Comment s'est opérée la transition ?

  - Racontez comment, de votre point, la ville a évolué (avant 1990, de 1990 à 2005, dans les deux –trois dernières années)

  - Les nouveaux habitants : qui sont-ils ? sont-ils nombreux ? Où s'installent-ils ?

- Que pensez-vous de grands projets comme la Neue Messe, le City Tunnel ou le Hub DHL ?

- *Stadtumbau Ost* :
  - Qu'associez-vous au concept de « *Stadtumbau Ost* » ?
  - Avez-vous déjà entendu parler de certains plans de destructions ?
  - Que pensez-vous des destructions ?
  - Connaissez-vous des gens qui ont été directement concernés par ces démolitions ? Comment cela s'est-il passé ?

- Comment voyez-vous Leipzig dans 10 ans ?

- **Données personnelles**
  - Vous vivez (couple, célibataire, colocation, union libre, autre)

  - Des enfants ? vont-ils à l'école ? où ? des écoles ont-elles fermé dans le quartier ? Est-ce un problème ?

  - Recevez-vous de l'aide sociale (Hartz IV, ALG II, Wohngeld) ?

  - Le loyer est-il un problème pour vous ? a-t-il évolué depuis votre emménagement ?

  - Détails personnels : âge, diplôme, métier, revenus, loyer, aide sociale